



ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică a două loturi de teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău, situate în intravilanul satului Gălbinași, strada Răsăritului, tarla 27, parcela 356, în vederea construirii de locuințe proprietate personală

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.10.2022** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 593/14.10.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului juridic, resurse umane și relații cu publicul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.594/14.10.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.629, nr.638 și nr.648/2022 ;
- cererea numitului Mihai Marin - Stefan înregistrată la Primăria comunei Gălbinași sub nr.5945/28.07.2022 prin care solicită aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 700 m.p. în vederea construirii unei locuințe ;
- cererea numitului Constantin Gheorghe înregistrată la Primăria comunei Gălbinași sub nr.7130/12.09.2022 prin care solicită aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 381 m.p. în vederea construirii unei locuințe ;
- prevederile H.C.L. nr.53/31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile în vederea construirii de locuințe conform Legii nr.15/2003 ;
- prevederile actului de dezmembrare nr.940 din 19.03.2007 emis de BNP VERGU STEFAN;
- prevederile H.C.L. nr.37/26.05.2022 privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru concesiunea bunurilor imobile (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău ;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr.142910 din 07.10.2022 aferentă imobilului – teren, în suprafață măsurată de 700 m.p., înscris în cartea funciară nr.26431 Gălbinași, având numărul cadastral 26431 ;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr.142921/07.10.2022 aferentă imobilului – teren, în suprafață de 381 m.p., înscris în cartea funciară nr.26753 Gălbinași aferent nr. cadastral 26753 ;

- nota compartimentului financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice privind stabilirea redeventei datorate pentru loturile de teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău, situate în intravilanul satului Gălbinași, strada Răsăritului, tarla 27, parcela 356, înregistrată sub nr.8140/12.10.2022 ;

- necesitatea atragerii de fonduri la bugetul local în condiții de eficiență și eficacitate coroborat cu prerogativele privind exercitarea și administrarea proprietății private ;

- prevederile certificatului de urbanism de informații nr.25 din 14.07.2022, eliberat de Primăria comunei Gălbinași, în scopul concesionării prin procedura licitației a terenului în suprafață de 700 m.p., situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului , nr.78, tarla 27, parcela 356, categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr.26431 a comunei Gălbinași, având număr cadastral 26431, ce aparține domeniului privat al comunei Gălbinași, județ Buzău ;

- raportul de evaluare al terenului situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, nr.78 , tarla 27, parcela 356, categoria de folosință arabil, înscris în Cartea Funciară nr.26431 a comunei Gălbinași, având număr cadastral 26431, ce aparține domeniului privat al comunei Gălbinași, județ Buzău, întocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR ing. Petre Ion, înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.5798/25.07.2022 ;

- raportul de evaluare al terenului situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, nr.55a , tarla 27, parcela 356, categoria de folosință pășune, înscris în Cartea Funciară nr.26753 a comunei Gălbinași, având număr cadastral 26753, ce aparține domeniului privat al comunei Gălbinași, județ Buzău, întocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR ing. Petre Ion, înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.8121/12.10.2022 ;

- prevederile art.861, alin.(3), art.866, art.8711-873, art.876-878 și art.885 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16 - art.17, art.20 și art.22 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art.466, alin.(8) și art.467,alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art.5,lit.cc, art.87, alin.(1), alin.(2) și alin.(5),art.108, alin.(1), lit.b), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.240, art.297, alin.(1), lit.b), art.302 – art.331 raportat la art.362, alin.(1) – alin.(3) și respectiv la art.354 și art.355 și din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile H.C.L. nr.53/21.07.2022 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru sedințele din lunile august 2022 – octombrie 2022;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(1), alin.(3), lit.g) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 700 m.p., situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, nr.78, tarla 27, parcela 356, înscris în cartea funciară nr.26431 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26431 și respectiv a terenului în suprafață de 381 m.p.,categorie de folosință pășune, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, nr.55a, tarla 27, parcela 356, înscris în cartea funciară nr. 26753 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26753, aflate în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, prevăzut în anexa nr.1.

Art.2. Se aprobă concesiunea, prin licitație publică, a două loturi de teren aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, județul Buzău, situate în intravilanul satului Gălbinași, strada Răsăritului, tarla 27, parcela 356, în vederea construirii de locuințe proprietate personală, după cum urmează:

- teren în suprafață de 700 m.p., categorie de folosință arabil, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, nr.78, tarla 27, parcela 356, înscris în cartea funciară nr. 26431 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26431 ;

- teren în suprafață de 381 m.p., categorie de folosință pășune, situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, nr.55a, tarla 27, parcela 356, înscris în cartea funciară nr. 26753 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26753 .

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare nr.44/18.07.2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion, înregistrat la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.5798/25.07.2022 pentru imobilul teren în suprafață de 700 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, tarla 27, parcela 356 , înscris în cartea funciară nr.26431 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26431, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, care stabilește o valoare de piață a imobilului de 5.600 euro, respectiv echivalentul a 27.700 lei la cursul BNR de 1 Euro = 4,9414 lei din data de 13.07.2022, prevăzut în *anexa nr.2* .

Art.4. Se aprobă pretul minim de pornire al licitației publice stabilit conform raportului de evaluare de la art.3 la valoarea de **224 euro/an**, 18,66 Euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA pentru atribuirea terenului în suprafață de 700 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, tarla 27, parcela 356 , înscris în cartea funciară nr.26431 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26431.

Art.5. Se însușește Raportul de evaluare nr.56/12.10.2022 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion, înregistrat la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.8121/2022 pentru imobilul teren în suprafață de 381 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, tarla 27, parcela 356 , înscris în cartea funciară nr.26753 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26753, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, care stabilește o valoare de piață a imobilului de 4.000 euro, respectiv echivalentul a 19.700 lei la cursul BNR de 1 Euro = 4,9247 lei din data de 14.09.2022, prevăzut în *anexa nr.3* .

Art.6. Se aprobă pretul minim de pornire al licitației publice, stabilit conform raportului de evaluare de la art.5, la valoarea de **160 euro/an**, 13,33 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA pentru atribuirea terenului în suprafață de 381 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, str.Răsăritului, tarla 27, parcela 356 , înscris în cartea funciară nr.26753 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26753.

Art.7. Se aprobă documentația de atribuire privind desfășurarea licitației publice pentru concesiunea terenurilor prevăzute la art.2, conform *anexei nr.4*, întocmită în forma prevăzută de regulamentul – cadru.

Art.8.(1) Se aprobă contractul de concesiune a terenurilor prevăzute la art.2 conform *anexei nr.5* .

(2) Contractul prevăzut la alin.(1) se încheie pe o perioadă de 25 ani de la data semnării, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării Consiliului Local Gălbinași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art.9.(1) În vederea organizării și desfășurării licitației publice se constituie o comisie de evaluare a ofertelor pentru concesiunea terenurilor, în următoarea componență :

- *Cristea Cristinel* – viceprimar comuna Gălbinași – presedinte ,
- *Grigore Tanta* - consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice –membru ;
- *Ciobanu Dinu Ioana Claudia* – consilier juridic – membru ;
- *Mihai Ionut* - consilier local – membru ;
- reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală - membru

(2) Se desemnează ca membrii supleanți următorii membri :

- *Zoican Geanina - Elena* , inspector principal, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice ;

- *Nicolae Apostol* - consilier local, supleant/a pentru oricare din reprezentanții Consiliului local ;

- reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală – supleant/a pentru reprezentantul Agenției Naționale de Administrare Fiscală .

Art.10. Se aprobă comisia de soluționare a contestațiilor în următoarea componentă:

- *Guteniuc Liliana* – secretar general al comunei Gălbinași – președinte

- *Andrei Elena – Nicoleta* – consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice – membru ;

- *Cristea Marius* - consilier local, membru

Art.11. Se împuternicește Primarul comunei Gălbinași să organizeze licitația și să semneze contractele de concesiune cu persoanele desemnate drept câștigători ai licitației .

Art.12. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară a Comunei Gălbinași de către concesionar, conform prevederilor art.305, alin.(4) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Art.13. Anexele nr.1 – nr.5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.14. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și compartimentul juridic, resurse umane și relații cu publicul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași .

Art.15. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, membrilor comisiei nominalizați la art.9, Instituției Prefectului județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunostință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

**Președinte de sedință,
CONSILIER,
DUMITRU ION**



**Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA**

Nr.73/31.10.2022

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **31.10.2022**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu un număr de: **12 (doisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 12.



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a două loturi de teren aparținând domeniului privat al Comunei Galbinasi, județul Buzau, situate în intravilanul satului Galbinasi, str. Rasaritului, tarla 27, parcela 356, în vederea construirii de locuințe proprietate personală

Cuprins

CAPITOLUL I-Descrierea si identificarea bunurilor care urmeaza sa fie concesionate

**CAPITOLUL II-Motivele de ordin economic,financiar,social si de mediu care justifica acordarea
concesiunii**

CAPITOLUL III-Nivel minim al redeventei

**CAPITOLUL IV-Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii
procedurii**

CAPITOLUL V-Durata estimata a concesiunii

CAPITOLUL VI-Termenele previzibile penru realizarea procedurii de concesionare



PREMISELE STUDIULUI

Prezentul studiu de oportunitate s-a intocmit urmare a doua solicitari inregistrate cu nr. 5945/28.07.2022 si 7130/12.09.2022 prin care domnii Mihai Marin-Stefan si Constantin Gheorghe solicita concesionarea unor loturi de teren in vederea construirii unor locuinte proprietate personala.

Constructiile de pe terenul concesionat vor fi realizate cu respectarea dispozitiilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii,cu modificarile si completarile ulterioare,a Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii,cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,cu modificarile si completarile ulterioare ,precum si a normelor de protectia muncii impuse de legislatia in vigoare.

CAPITOLUL I

Descrierea si identificarea bunurilor care urmeaza sa fie concesionate

Terenul in suprafata de 700 mp este amplasat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,Tarla 27,Parcela 356,str.Rasaritului,nr.78,inscris in CF 26431 al comunei Galbinasi,numar cadastral 26431,apartinand domeniului privat al comunei Galbinasi.

Terenul in suprafata de 381 mp este amplasat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,Tarla 27,Parcela 356,str.Rasaritului,nr.55a,Lot 1 inscris in CF 26753 al comunei Galbinasi,numar cadastral 26753,apartinand domeniului privat al comunei Galbinasi.

Aceste parcele de teren,nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire,depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar,respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989,nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

CAPITOLUL II

Motivele de ordin economic,financiar,social si de mediu care justifica acordarea concesiunii



2.a. Motivele de ordin economic

Potrivit prevederilor art.129 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local are inițiativa și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, Consiliul local hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei în condițiile legii.

- administrarea eficientă a mediului privat pentru atragerea unor venituri suplimentare la bugetul local;
- realizarea cu fonduri private a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea localității .

2.b. Motivele de ordin financiar

Redevența ce se va încasa ca urmare a concesionării și care se va constitui ca venit la bugetul local. Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu)

2.c. Motivele de ordin social

Srijinul acordat persoanelor care nu dețin o locuință-proprietate personală.

2.d. Motivele de mediu

Față de starea actuală, concesionarea terenurilor nu va influența negativ mediul. Concesionarului îi revine obligația, prin contractul de concesiune, să respecte prevederile legislației referitoare la protecția mediului; transferarea responsabilității către viitorul concesionar în ceea ce privește respectarea clauzelor de protecția mediului (îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, utilizarea durabilă a resurselor, măsuri de diminuare și evitarea poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației).

CAPITOLUL III

Nivel minim al redevenței

3.1. Valoarea minimă a redevenței va fi de Euro/an, fără TVA.

3.2. Valoarea redevenței anuale rezultă în urma licitației publice



3.3. Redevanta adjudecata in Euro va fi platibila in lei la cursul BNR din ziua platii si se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu(prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala).

CAPITOLUL IV

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii

4.1. Licitatia publică se va desfășura cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General.

4.2. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este:cel mai ridicat nivel al redeventei.

4.3. Se vor respecta prevederile art. 312 din O.U.G . nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

“(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protecția acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.



(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(10) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice."

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

5.1 Durata concesiunii este de 25 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani. Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligatia plății redevenței începe de la această dată.



CAPITOLUL VI

Termenele previzibile penru realizarea procedurii de concesiune

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzută la alin. precedent.

Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune

Intocmit,

Consilier juridic

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



PREȘEDINTE DE Ședință
CONSILIER,
JUMITEU ROM



7

SECRETAR GENERAL
GUTENIUC LIANA



Anexa nr. 2
la HCL nr. 73/31.10.2022

PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel./ Mobil: 0722-764.386

Nr. 044/18.07.2022



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în
localitatea Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 78, T 27, P 356,
com. Gălbinași, jud. Buzău,
în suprafață măsurată de 700,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

27.700,00 lei, echivalent **5.600,00 euro**, valoare fără TVA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.

Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință arabil, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, T 27, P 356.

Tipul valorii: valoarea de piață.

Scopul evaluării: concesiune.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	27.700,00 LEI Echivalent 5.600,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO -- 4,9414 LEI, din data de 13.07.2022.

Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.

Vă rog să luați la cunoscință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR**



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 26431, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 78, T 27, P 356, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 700,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*

Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

➤ **STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR**, ediția 2022 :

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; *termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință arabil, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 78, T 27, P 356, în suprafață măsurată de 700,00 mp este de **27.700,00 lei**, respectiv, **5.600,00 euro**, la cursul valutar de 4,9414 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
1. Termenii de referință.....	6
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului.	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)	7
1.7. Clauza de nepublicare	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative	8
1.9.1. Ipoteze.....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative:	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
2. Identificare și descriere juridică.....	9
2.1. Clientul	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	15
6. Evaluarea proprietății.....	16
6.1. Premisele evaluării.....	16
6.2. Metodologia.....	16
6.3. Metoda comparației directe.....	17
7. Analiza rezultatelor.....	18
8. Anexe.....	19



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



1. Termenii de referință, SEV 101

1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 26431, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 78, T 27, P 356, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 700,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 13.07.2022, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și localizării făcute de reprezentantul clientului, viceprimar Cristea Cristinel.

Data evaluării este: **13.07.2022**

Data efectuării raportului: 18.07.2022.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 81772/22.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 25/14.07.2022.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Identificarea și competența evaluatorului

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2022, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2. Identificare și descriere juridică

2.1. Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

2.2. Proprietarul

Intabulare drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin lege, cotă actuală 1/1: COMUNA VADU Gălbinași, CIF 3724440, domeniul privat, conform Extras de carte funciara prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață măsurată de 700,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, județul Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 26431 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 26431. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 81772/22.06.2022, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III. SARCINI a extrasului de carte funciara nr. 81772/22.06.2022.

3. Descriere proprietate

3.1. Informații generale

Gălbinași (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țințești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

3.2. Zona

Terenul subiect se află în zonă periferică intravilană de sud-est a localității Gălbinași, în zona unui cartier de case relativ noi. Zonă dominată de terenuri intravilane pe care sunt edificate construcții cu destinație rezidențială cu regim majoritar P.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, T 27, P 356, jud. Buzău, teren cu deschidere la drum pietruit. Strada Răsăritului este asfaltată până la cca. 15 m de limita sudică a terenului subiect. Terenul se află în zona sud estică a localității, zonă în plină dezvoltare în caracterizată de edificarea de clădiri rezidențiale.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze și rețea de cablu TV și telefoane.

Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ medie. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 15,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul rețelei de străzi comunale asfaltate care se conectează cu DN2, aflat la cca. 1,50 Km.

Terenul este delimitat pe trei laturi cu gard din plasa de sârmă împletită pe stâlpi de lemn, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Anexa Nr. 1La Partea I a extrasului de carte funciara, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 26422 pe o lungime de 49,73 m, la est str. Răsăritului pe o lungime de 14,343, la sud NC 26190 pe o lungime de 51,43 m și la vest proprietar privat pe o lungime de 13,66 m. La data inspecției terenul subiect este ocupat cu pomi fructiferi, lucernă, fără construcții.

Poluare mică datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale și linia ferată. Poluare fonică: mică (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale,

industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Principalul factor de influență a contextului economic internațional și național este reprezentat în această perioadă de izbucnirea și persistența pandemiei de Covid-19 care a impus măsuri de izolare socială cu efecte asupra nivelului activității economice. Pentru a înțelege dimensiunea acestui efect și riscurile asociate, este necesară o introducere mai largă în contextul economic al anului 2020. Deși rămân multe necunoscute în privința efectelor viitoare ale contextului global actual, putem afirma că anul 2020 este unul de moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare, investitorii adoptând mai degrabă o atitudine defensivă și alegând investiții cu nivel redus de risc. După o creștere economică importantă, de 7% în 2017, economia românească a evoluat în perioada 2018-2019 spre o creștere sustenabilă pe termen lung estimată de analiști în jurul valorii de 3%. Creșterea economică a rămas robustă, de peste 4% în 2018 și aproximativ 4% în 2019, dar în scădere față de anii precedenți. Această tendință este de așteptat să continue și pe termen lung, în timp ce pe termen scurt nivelul de incertitudine extrem de ridicat de pe piețele internaționale face imposibilă estimarea realistă a unor tendințe.

Un factor important de influență a contextului economic național în anul 2019 a stat sub semnul unei politici financiare publice expansioniste, în condițiile unui deficit bugetar programat foarte aproape de limita maximă de 3% și a execuției bugetare relaxate din primele 9 luni ale anului.

Luna octombrie a fost marcată de o schimbare politică neașteptată prin care guvernarea cu o orientare politică de stânga a fost înlocuită cu una de dreapta, cu opțiuni de decizie economică semnificativ diferite. Această schimbare a fost însoțită de revizuirea principalilor indicatori macroeconomici în sensul îndepărtării lor de la echilibru, ceea ce s-a reflectat și în percepția agenților economici interni și internaționali despre mediul economic românesc.

Contextul macroeconomic descris mai sus s-a dovedit cu deosebire favorabil pieței imobiliare în anul 2019, toate segmentele acesteia înregistrând o activitate intensă de tranzacționare, dar și de investiții. Anul 2019 a înregistrat totodată intrarea sau consolidarea poziției pe piața imobiliară românească a unor investitori interni și internaționali de talie mare.

Activitatea de dezvoltare imobiliară a atins niveluri mari pe toate segmentele în anul 2019, fiind concentrată, ca tendință, pe proiecte de anvergură, cu risc redus și care speculează oportunități pe o piață aflată în creștere solidă.

Politica expansionistă dusă de autoritățile publice în primele nouă luni ale anului 2019 și care a vizat cu deosebire creșterea salariilor în sistemul bugetar și creșterea pensiilor publice s-a reflectat în menținerea unui apetit ridicat pentru consum în rândul populației. Acest lucru a făcut ca activitatea investițională, ca și nivelul tranzacțiilor, să înregistreze valori importante atât pe segmentul rezidențial al pieței imobiliare, cât și pe segmentul spațiilor de retail.

Printre alți factori de incertitudine de plan internațional, menționăm ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană și incertitudinile legate de desfășurarea pe baze noi a comerțului internațional al Uniunii Europene cu noua ieșită, precum și politicile de migrație ce ar putea însoți această ieșire, care sunt elemente cu consecințe importante asupra contextului economic al anului 2020. Totodată, alegeri prezidențiale din Statele Unite ale Americii, precum și scăderea importantă a prețului petrolului în prima parte a anului 2020 reprezintă alți factori de incertitudine demni de considerat pe plan internațional.

Menționăm ca foarte probabilă o tendință de moderare a pieței imobiliare, dar nu putem face precizări asupra modului în care evenimentele recente vor afecta comportamentul investitorilor de pe această piață sau amplitudinea fluctuațiilor ce vor fi înregistrate. De asemenea, având în vedere activitatea investițională importantă din ultimii ani, este de așteptat să se înregistreze o tendință pe termen mediu și lung de maturizare a pieței imobiliare, caracterizată prin randamente investiționale în scădere, care se apropie astfel de cele de pe alte piețe europene importante.

Piața terenurilor pentru construcții. După o perioadă în care piața terenurilor construibile s-a bucurat de o lichiditate ridicată, având în vedere apetitul mare pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, volumul tranzacțiilor de pe acest segment de piață a început să se reducă ușor, pe măsura alinierii prețurilor cerute la așteptările mai ridicate de profit de pe piața imobiliară, ceea ce a contribuit la moderarea cererii.

Având în vedere că piața terenurilor pentru construcții este de obicei caracterizată printr-o lichiditate mai redusă decât celelalte segmente ale pieței imobiliare, condițiile economice actuale cel mai probabil se vor reflecta într-o măsură mai mare în activitatea acestui sector, în sensul creșterii perioadei de marketabilitate și probabil și a marjelor de negociere.

Momentul actual succede o lungă perioadă de activitate susținută în domeniul dezvoltării de noi proiecte imobiliare rezidențiale, comerciale și industriale, așa încât apetența dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi este foarte sensibilă la fluctuațiile cererii potențiale. Factorii de incertitudine din mediul economic și în special scăderile semnificative ale indicilor bursieri din ultima perioadă determinate de extinderea epidemiei de COVID-19, la scară mondială reprezintă un element cu influență incontestabilă în sensul creșterii incertitudinii, motiv pentru care este de așteptat să producă o diminuare a cererii pe segmentul terenurilor pentru construcții. Desigur, pentru terenuri cu potențial ridicat care permit dezvoltarea de proiecte cu risc scăzut, fluctuațiile cererii vor fi în mod considerabil mai mici. Apreciem că perioada prezentă este una în care achizițiile se fac cu preponderanță în vederea dezvoltării pe termen lung a unor proiecte și nu au în vedere începerea imediată a unor investiții importante.

Acest lucru este reliefat și de declarațiile care au însoțit cele mai importante tranzacții cu terenuri de construcții din ultima perioadă. Astfel NEPI a achiziționat la Craiova, în zona Balta Craioviței un teren în suprafață totală de aprox. 17,5 ha pentru o sumă estimată la 22 mil. euro, ce va avea conform declarațiilor destinație comercială, acolo urmând a fi dezvoltat un centru comercial modern de tip mall. Reprezentanții fondului au arătat însă prudență menționând că pentru anul următor au în vedere finalizarea proiectelor deja începute, amânând demararea construirii pe terenul achiziționat.

O altă tranzacție importantă a fost cea în care Skanska a achiziționat aprox. 26.200 mp în zona stației de metrou Jiului din capitală, în vederea dezvoltării unui complex de clădiri de birouri. Achiziția are în vedere diversificarea subpiețelor pe care Skanska este prezentă, reprezentanții grupului declarând că în cadrul acestui proiect se va implementa conceptul "futureproof workplaces". De asemenea alegerea zonei este una care permite diversificarea la nivelul capitalei a hub-urilor importante de birouri în vederea creșterii confortului utilizatorilor finali prin reducerea timpului petrecut pe drumul spre și de la muncă. Proiectul de 175.000 mp închiriazabil va fi dezvoltat pe două loturi din care unul aparține InteRo Property Development și corespunde unei viziuni mai largi pe care o are Skanska și care include în zona Bucureștii Noi și ansamblul rezidențial SkyLight Residence.

În capitală, o tranzacție importantă a vizat achiziția de către Strabag a unui teren pe Calea Victoriei pe care ar urma să fie dezvoltat un hotel și un mall, tranzacția având loc la un preț aproximativ de 2400 eur/mp.

Pentru anul 2022 previzionăm o temperare semnificativă a activității pe piața terenurilor de construcții, cele mai atractive fiind terenurile de dimensiuni mici sau medii, în zone centrale sau semicentrale, bine deservite de rețeaua de transport în comun și conectate la întreaga gamă de utilități publice.

Pe de altă parte vor exista și clase de terenuri pentru care atractivitatea va scădea semnificativ, având în vedere că dezvoltarea lor ar presupune proiecte cu risc ridicat. Ne referim la suprafețe mari sau la terenuri situate limitrof, fără acces direct la rețeaua de transport public sau la utilități sau localizate în zone cu dezvoltare economică slabă (orașe secundare sau terțiare sau zone rurale).

Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Asa cum au demarat prețurile de la începutul acestui an și până în prezent, în conjunctura diminuării suprafețelor de teren concomitent cu efectele crizei economice și efectelor create de pandemia de covid 19, prețurile la terenurile intravilane au manifestat creșteri semnificative. Creșterile destul de însemnate au fost locale doar în zonele unde introducerea utilităților - apă, canalizare, curent electric și gaze naturale - au justificat schimbarea prețurilor. Dacă pentru proprietățile construite este greu de spus cum vor evolua prețurile pe termen foarte lung - fiind posibil fie să crească, fie să scadă sau să stagneze o perioadă lungă de timp, în funcție de schimbările la nivelul cererii și ofertei de pe piață, la terenuri toate estimările specialiștilor imobiliari apreciază că întotdeauna prețurile vor crește, mai rapid pentru cele destinate construirii de proprietăți rezidențiale

și mai lent, dar sigur, pentru alte destinații. Chiar dacă vor mai exista perioade mici de acalmie, precum cea actuală, prețurile vor urma tendința crescătoare și vor fi considerate investițiile imobiliare cele mai sigure și rentabile pe termen lung. Un teren bine ales - cu vecinătăți sigure, într-o zonă cu potențial de dezvoltare, poate să-și tripleze prețul în maximum cinci-zece ani în apropierea orașelor mari și să-l dubleze în localități cu potențial turistic.

Marea ocazie de îmbogățire s-a crezut că este afacerea cu terenuri care, din motivul simplității, a fost considerată generatoare de profit de la sine. De aceea, piața terenurilor indică până anul trecut cel mai ridicat coeficient speculativ și, din punct de vedere al cotațiilor de bursă, și cele mai ridicate rate de creștere. Din păcate, era o creștere artificială și, nu în puține cazuri, riscantă. Ideea, primitivă, după care oriunde se plasează bani se va obține câștig, ar putea duce la pierderi spectaculoase dacă opțiunea nu este însoțită de o prospecție serioasă și de o evaluare rațională a potențialului obiectiv. Din acest punct de vedere, este evident că pot crește extrem de mulțumitor în valoare terenurile utilizate pentru ceea ce se cheamă afacere de întreprindere, deși este încă foarte răspândită legenda terenului bun pentru cartiere de vile (care, însă, din păcate, nu pot apărea oriunde!). Astfel încât se vor înregistra creșteri semnificative mai degrabă în acele zone care dezvoltă deja ceea ce se cheamă parc industrial, ori parc comercial, ori acolo unde, prețul fiind suficient de scăzut, orice creștere ulterioară va fi satisfăcătoare. În orașe, scumpirea terenului în sectoarele clasice indică mai degrabă oferta extrem de redusă și, deopotrivă, apropierea unui plafon inevitabil care, făcând investiția ulterioară mult prea costisitoare, ar putea atrage prăbușirea pieții în tocmai aceste arii și pe acest segment.

În ultima lună a anului 2021 au fost vândute, la nivel național, 74.429 de imobile, cu 16.856 mai multe față de luna noiembrie a anului trecut. Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), comparativ cu aceeași perioadă a anului 2020, numărul tranzacțiilor este cu 2.926 mai mic. Cele mai multe vânzări au fost înregistrate, în decembrie 2021, în București (14.438), Ilfov (4.902) și Constanța (3.950). De cealaltă parte, județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Călărași (303), Covasna (449) și Caraș Severin (485).

Buzoienii continuă să achiziționeze în continuare imobile. În ultima lună a anului 2021 un număr de 1.425 case, imobile, terenuri și apartamente au făcut obiectul de tranzacție. Cele mai vândute au fost terenurile agricole. Un număr de 671 astfel de terenuri au făcut obiectul vânzării cumpărării, lucru care plasează Buzăul pe locul trei la nivel național, în spatele vecinilor de la Brăila, unde au fost vândute 956 de terenuri agricole, și al constănțenilor; care au vândut 688 astfel de terenuri în ultima lună din an.

În Buzău au mai fost vândute, în aceeași perioadă, și 13 terenuri extravilane neagricole, 389 terenuri intravilane care aveau deja construcții și 216 care nu aveau nimic construit. Și unitățile individuale au înregistrat peste 100 de tranzacții la Buzău, chiar dacă sectorul imobiliar înregistrează o creștere din ce în ce mai mare. Concret, 136 de unități individuale au fost vândute la Buzău.

Cererea de terenuri nu poate fi apreciată că a înregistrat o scădere semnificativă, deoarece oamenii se tem că în câțiva ani, nu-și vor mai putea cumpăra nimic din cauza creșterii permanente a prețurilor terenurilor. Doritorii de terenuri nu se sperie de absența utilităților în zonele vizate, deoarece majoritatea doresc să înceapă construcțiile de case peste 4-5 ani, în mod eșalonat. Unii au dorit inițial să-și achiziționeze apartamente cu credite de la bănci, dar s-au speriat de prețurile acestora și de dobânzile practicate de bănci. Astfel, au preferat să locuiască în continuare cu chirie, dar s-au orientat către terenuri. Au luat de la bănci credite mai accesibile și cu mai puține costuri adiacente, de pildă creditele pentru nevoi personale. Ei au înțeles că dozarea efortului financiar de construire a casei mult-visate pe câțiva ani este cea mai bună decizie posibilă în acest moment. Terenurile situate în afara orașelor continuă să fie cele mai cautate. De obicei, cumpărătorii sunt persoane între 30 și 45 de ani, care câștigă bine, fie ca patroni, fie ca angajați ai unor companii. Mulți dintre ei preferă bucăți mari de terenuri de 5.000-10.000 de metri, mai ieftine și pe care le pot împărți cu prietenii, rudele și chiar colegii de serviciu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 78, T 27, P 356, com. Gălbinași, zonă periferică în localitate, în suprafață măsurată de 700,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, clădiri în marea lor majoritate relativ noi. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Ca urmare creșterea prețului terenurilor din zona terenului subiect al evaluării, se datorează și edificării de noi cartiere rezidențiale, ajungându-se la oferte de până la 12 euro/mp.

Oferta de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În creștere ușoară.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

5. Cea mai bună utilizare

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind *"utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării"*.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale și certificatului de urbanism prezentate evaluatorului și a constatărilor la data inspecției, terenul analizat face parte din zona intravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinație de teren cu destinație rezidențială.
- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu terenuri construite, destinația rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizare rezidențială este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului subiect este cea **rezidențială** (utilizare actuală), utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect al evaluării.

6. Evaluarea proprietății.

6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existentă,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări și utilizarea curentă/existentă – *utilizare rezidențială*.

6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare a terenului liber și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice *metoda comparației directe*.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (industrială) și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar (chiriaș) pentru activități industriale (extragere și sortare agregate minerale).

6.3. Metoda comparației directe.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-dn2b-tabarasti-galbinasi-IDfLa9L.html>;

Comparabila 2: [https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-bentu-IDfjjwv.I759.html?reson=Extended_serch_extended_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-bentu-IDfjjwv.I759.html?reson=Extended_serch_extended_distance;);

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDesZI3.html>

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 6-10 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 8,00 euro/m² pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- tendința de creștere a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală

- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus în apropiere)

8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară;
- ANEXA Nr. 2: Certificat de urbanism ;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți





ANCP
Asociația Națională a
Evaluatorilor Autorizați

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere 81772
Ziua 22
Luna 06
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26431 Gălbinași

Cod verificare
100116717024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 78, Tarla 27, Parcela 356

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26431	700	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
125994 / 04/10/2021 Act Administrativ nr. 68, din 30/09/2021 emis de CONSILIUL LOCAL COM. GALBINASI; Act Administrativ nr. 599, din 04/10/2021 emis de PRIMARIA COM GALBINASI; Act Administrativ nr. 7399, din 13/10/2021 emis de PRIMARIA COM GALBINASI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



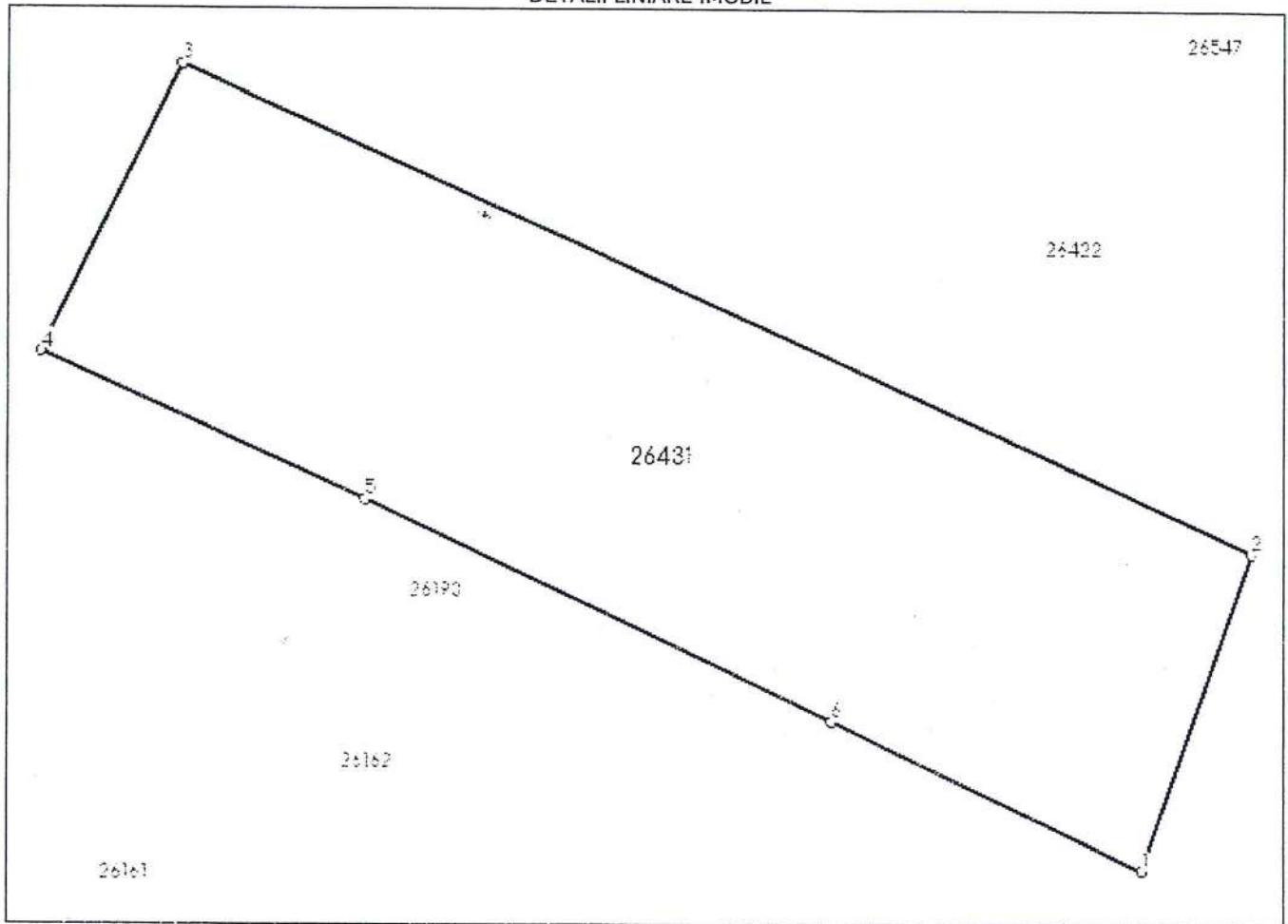
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26431	700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	700	27	356	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.343
2	3	49.73
3	4	13.66
4	5	14.943
5	6	21.847
6	1	14.544



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/06/2022, 08:53



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 25 din 14.07.2022

În scopul:

INFORMARE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de¹ **Comuna Galbinasi** prin **Primar Dragomir Dumitru**, cu domiciliul/sediul² în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi, sectorul, cod poștal, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, bl. - sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0371425064, e-mail, înregistrată la nr. 25 din 14.07.2022, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi, sectorul....., cod poștal, str. Rasaritului, nr. 78, bl., sc., et., ap., sau identificat prin

*3) Plan de incadrare în zonă
T.27 - Nr. cad: 26431 ; - 700 mp -arabil intravilan

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 15/18.02.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN INTRAVILAN

TEREN EXTRAVILAN

PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)

A. PROPRIETATE PUBLICĂ

B. PROPRIETATE PRIVATĂ

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI

Zone protejate

Interdicții definitive de construire

Interdicții temporare de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : arabil intravilan

b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE
Intravilan - Teren pentru constructii si amenajari

REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI

3. REGIMUL TEHNIC

INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE



OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ CE VOR FI AVUTE ÎN VEDERE LA PROIECTAREA INVESTIȚIEI - Se va respecta H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicată, actualizată).

Pentru eventualele lucrări de construcție se vor avea în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuințelor nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind Autorizarea executării lucrilor de contruire.

Schimbarea funcționalității zonei se poate face din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare în zona pentru servicii la solicitarea proprietarului, prin Avizul Arhitectului Șef de la Consiliul Județean Buzău

REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTR. FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADIACENTE: - Se vor respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (republicată, actualizată).

Teren în suprafața de 700 mp arabil intravilan

Regim de înălțime = P, P + 1 + M, P+2, P+2+M

Amplasarea construcțiilor față de axul drumului național - 13 m ;

Amplasarea construcțiilor față de axul drumului comunal - 10 m ;

POT >30%<60% CUT >1.4

ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE ȘI REFERINȚE CU PRIVIRE LA NOI CAPACITĂȚI PREVĂZUTE PRIN STUDIILE ȘI DOCUMENTAȚIILE ANTERIOR APROBATE:

APĂ CANALIZARE ENERGIE TERMICĂ ENERGIE ELECTRICĂ
 GAZE
 TELECOMUNICAȚII TRANSPORT URBAN

CIRCULAȚII ȘI ACCESE DIN:

D.N. _____ D.J. _____ D.C. _____ Drum local

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ELABORATĂ PE SUPORT TOPOGRAFIC (APROBATĂ)

P.U.Z. P.U.D.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴ pentru/întrucât:

INFORMARE TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU - Str. Democrației nr. 11, municipiul Buzău.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
 c) documentația tehnică/D.T., după caz (2 exemplare originale); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însușită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din Lege. În vederea eliberării Autorizației de construire se vor prezenta diplomele persoanelor care întocmesc documentațiile tehnice.

- P.A.C. P.O.E. P.A.D.
d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 alimentare cu apă - Primarie gaze naturale TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău
 canalizare - Bazin vitabil telefonizare PETROM S.A.
 alimentare cu energie electrică salubritate - Contract CONPET S.A. Ploiești
 alimentare cu energie termică transport urban amplasare si acces
 CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați

- d.2) avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița M.Ap.N. - Statul Major General
 Direcția pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Jud. Buzău Serviciul Român de Informații
 Direcția Silvică Autoritatea Aeronautică Civilă Română
 Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră Inspect. Gen. Al Comunicației și Tehn.Inform.(I.G.C.T.I.)
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău Certificat de performanță energetică a clădirii
- Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției - A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău
plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău
Proiecție Stereografică 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
1:200 sau 1:100, după caz, vizat de O.C.P.I. Buzău Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești
 Inspectoratul Județean în Construcții Buzău HIDROELECTRICA S.A. - Sucursala Buzău
 Direcția Sanitar Veterinară și pt. Siguranța Alimentelor Buzău
 Autoritatea Națională pentru Turism

- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
 Studiu de circulație Studiu geotehnic Studiu istoric
 Expertiză tehnică
 Verificare conform Legii nr. 10/1995

- Acordul vecinilor în formă autentică
 Altele:
 e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**



**SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA**



**ARHITECT ȘEF,
RESPONSABIL URBANISM
HOLELIU DIANA**



Achitat taxa de: SCUTIT conform Chitanței nr. - din -
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 15.07.2022



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct prin poștă.

Prezentul Certificat de urbanism are 4 pagini.

- _____
- *1) Numele și prenumele solicitantului.
 - *2) Adresa solicitantului.
 - *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
 - *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
 - *) Se completează, după caz:
 - Consiliului județean;
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Sectorului al Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
 - ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
 - ****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
 - primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.
 - *****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	700.0	825.0	2,600.0	2,600.0
Data ofertei	iulie 2022	iulie 2022	iulie 2022	iulie 2022
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		11.8	9.0	12.0
ajustare pentru ofertă / tranzactie		-20%	-15%	-20%
		-2.35	-1.35	-2.40
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		9.4	7.7	9.6
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari -20% pentru comparabila 1 si comparabila 3 si -15% pentru comparabila 2; studiul pietii				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		9.4	7.7	9.6
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		9.41	7.65	9.60
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.41	7.65	9.60
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele: studiul pietii.				
Condiții de piață (data vanzării)	iulie 2022	iulie 2022	iulie 2022	iulie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		9.41	7.65	9.60
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, ajustari zero				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		9.41	7.65	9.60
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa cumpărare pentru subiect si comparabile, ajustari zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Glbınasi-DN2	Bentu	Glbınasi-DN2
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10.0%	-3.0%	-10.0%
		-0.94	-0.23	-0.96
Pret corectat (Euro / mp)		8.47	7.42	8.64



Ajustari -10% pentru comparabila 1 si pentru comparabila 3, ajustare -3% pentru comparabila 2, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai mare decat subiectul (d.p.d.v. al CMBU); studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	700.00	825.00	2,600.00	2,600.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		0.01	0.19	0.19
Comparand 1 cu 3 se observa o diferenta de pret de 0,17 EUR/mp la o diferenta de 1.775,00 mp, respectiv 0,01 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(825,00-700,00)/100*0,01$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(2.600,00-700,00)/100*0,01$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(2.600,00-700,00)/100*0,01$				
Deschidere la drum acces	14.34	15.00	72.00	dubla
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		-0.07%	-5.77%	-5.00%
		-0.01	-0.43	-0.43
Ajustarile pentru lungime FS: -0,07% pentru comparabila 1, ajustare -5,77% pentru comparabila 2 si ajustare -5,00% pentru comparabila 3, (s-a estimat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere); studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.01	-0.24	-0.24
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		8.47	7.18	8.40
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	toate	toate	toate	toate
		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		8.47	7.18	8.40
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, subiect si comparabile cu aceleasi utilitati; studiul pietii.				
ajustare totală netă		-1	0	-1
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-9.9%	-6.1%	-12.5%
ajustare totală brută		1	1	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10.2%	11.1%	16.5%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	8.00	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 700.00 mp				
Valoare Euro = 5,600.00 Euro				
Valoare teren = 27,700.00 LEI				





Postat 26 iunie 2022

Teren intravilan DN2B Tabarasti-Galbinasi
9 700 €

PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 825 m²

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan pe DN2B in apropierea de service-ul auto, deschidere 15m, suprafata 825mp. Alte detalii la telefon.

ID. 232885501

Vizualizări: 1293

Rap

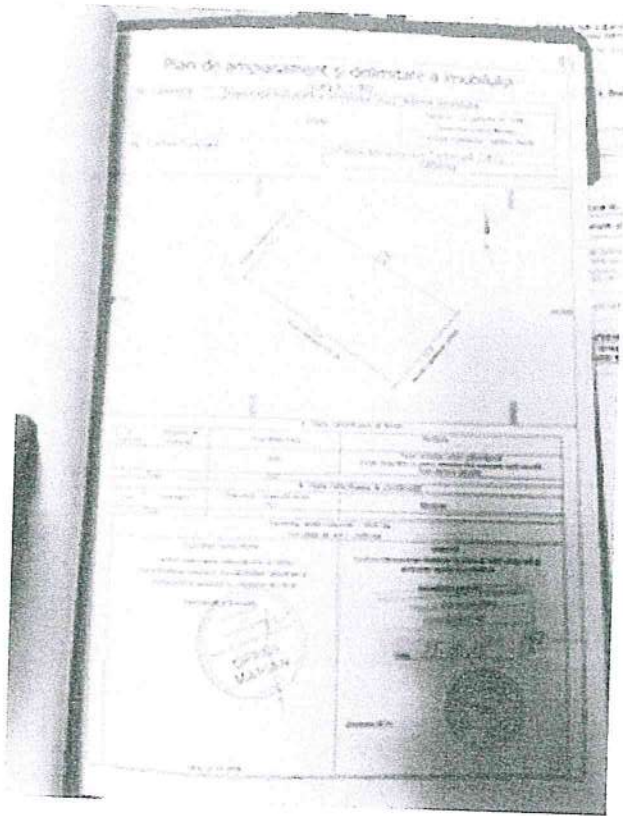
Mentorita Pomyj

H.076 858 7871



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-dn2b-tabarasti-galbinasi-15f2a92.html>

①



Postat 18 iunie 2022

Vând teren intravilan Bentu

9 € Prețul e negociabil!

PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 600 m²

DESCRIERE

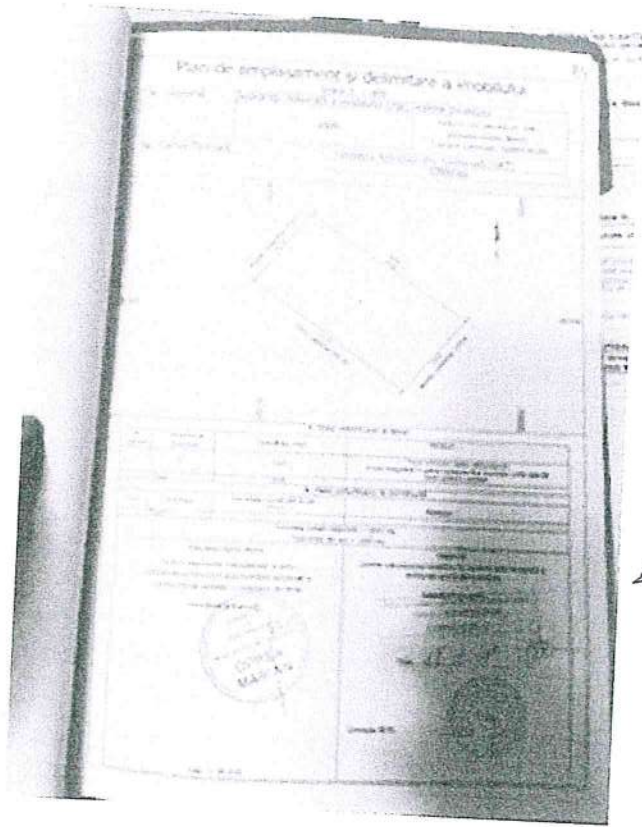
Ideal pentru construirea de spatii de productie/depozite/locuinte. Vand 2600 de mp in intravilanul comunei Galbinasi, pe raza comunei Bentu, la 10 km de Buzau, pe drumul national DN2B, Buzau-Braila. Terenul are o deschidere de 72m la drumul national 2B si o lungime de 38 m, iesire directa in DN2B cat si carte funciara. In zona exista toate utilitatile apa, gaze naturale si energie electrica.

tf: 074 056 4280 Gabi

https://www.ele.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-bentu-1dfjjwv.html?preson=extended_mech-extended_distance

2





>
- 2600 m²
- ad = 72,70 m

Postat 03 iulie 2022

Teren intravilan
12 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 20 000 m²

DESCRIERE

Vând loturi teren intravilan, intrare în comuna Gălbinași pe DN 2B cu deschidere la șoseaua națională sau DRUM CAP, cu posibilitate la toate utilitățile (curent, gaze, apă) Terenul poate fi construit pe parcele și are cartea funciară și toate documentele necesare. Pretabil orice tip de construcție (restaurant, showroom, depozit, service auto) Terenul este situat după stația GPL, până în drumul CAP.

Fiecare lot de teren are deschidere de minim 16 m la drumul național, suprafața între 1160m și 1200m.

ID: 21377677

Vizualizări: 1837

Raportează

Andrei

Pe OLX din decembrie 2012

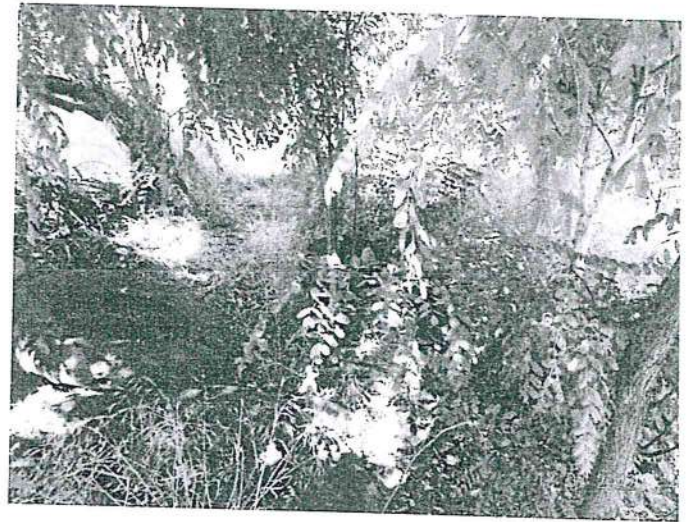
Activ azi la 07:09

☎ 0747 462 732

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-15es213-loturi>

(3)





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
 Evaluador autorizat
PETRE ION
 Legitimă Nr. 15176
 Valabil 2022
 Specializarea: EPI, EBM
 ANEVAR • MENTOR



PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

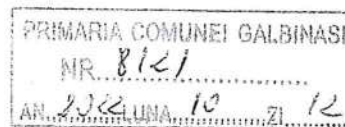
■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel./ Mobil: 0722-764.386

Anexa nr. 3
la HCL nr 73 / 31.10.20



Nr. 056/11.10.2022



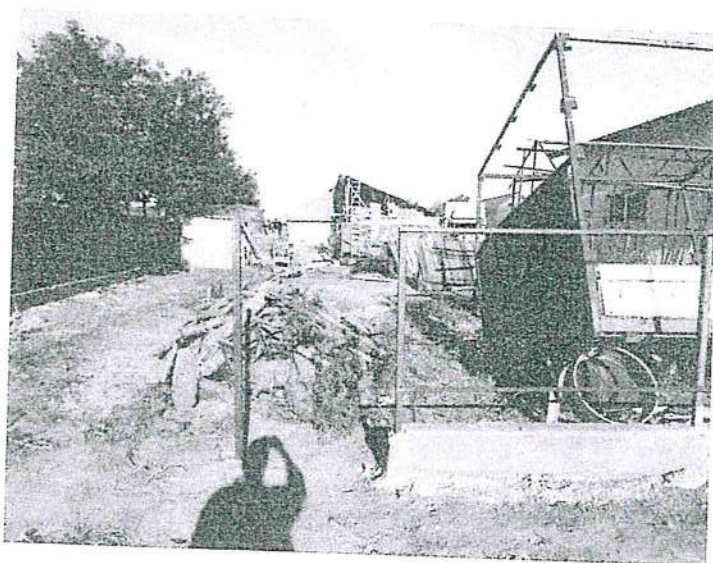
RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în
localitatea Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1,
com. Gălbinași, jud. Buzău,
în suprafață măsurată de 381,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

19.700,00 lei, echivalent 4.000,00 euro, valoare fără TVA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință pășune, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1.

Tipul valorii: valoarea de piață.

Scopul evaluării: concesionare.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	19.700,00 LEI Echivalent 4.000,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9247 LEI, din data de 14.09.2022.

Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.

Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR**



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință pășune, identificat cu numărul cadastral 26753, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 381,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.
Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:
Standarde utilizate:

➤ **STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR**, ediția 2022 :

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării* ; *termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință pășune, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1, în suprafață măsurată de 381,00 mp este de **19.700,00 lei**, respectiv, **4.000,00 euro**, la cursul valutar de 4,9247 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

- Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
- Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
1. Termenii de referință.....	6
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului.	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative	8
1.9.1. Ipoteze.....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative:.....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
2. Identificare și descriere juridică.....	9
2.1. Clientul	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	15
6. Evaluarea proprietății.....	16
6.1. Premisele evaluării.....	16
6.2. Metodologia.....	16
6.3. Metoda comparației directe.....	17
7. Analiza rezultatelor.....	18
8. Anexe.....	19



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



1. Termenii de referință, SEV 101

1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință pășune, identificat cu numărul cadastral 26753, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 381,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *concesionării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**
(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 14.09.2022, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale și localizării făcute de reprezentantul clientului, d-l Dragomir Dumitru, primar.

Data evaluării este: **14.09.2022**

Data efectuării raportului: 11.10.2022.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 119056/12.09.2022;
- Încheiere nr. 88506/13.07.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobil număr cadastral 26753/UAT Gălbinași.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele de documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Identificarea și competența evaluatorului

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2022, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2. Identificare și descriere juridică

2.1. Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

2.2. Proprietarul

Intabulare drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin lege, cotă actuală1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF 3724440, conform Extras de carte funciara prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață măsurată de 381,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, județul Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 26753 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 26753. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 119056/12.09.2022, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III. SARCINI a extrasului de carte funciara nr. 119056/12.09.2022.

3. Descriere proprietate

3.1. Informații generale

Gălbinași (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu. Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona periferică intravilană de sud-est a localității Gălbinași, în zona unui cartier de case relativ noi. Zonă dominată de terenuri intravilane pe care sunt edificate construcții cu destinație rezidențială cu regim majoritar P.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1, jud. Buzău, teren cu deschidere la drum pietruit. Terenul se află în zona sud estică a localității, zonă în plină dezvoltare, caracterizată de edificarea de clădiri rezidențiale unifamiliale. Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze și rețea de cablu TV și telefoane.

Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ medie. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 15,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul rețelei de străzi comunale asfaltate care se conexează cu DN2, aflat la cca. 1,50 Km. Terenul este delimitat parțial cu gard de metal, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitate a imobilului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 26766 pe o lungime de 23,46 m și NC 26509 pe o lungime de 7,38 m, la est str. Răsăritului (NC 26607) pe o lungime de 13,61, la sud NC 26517 pe o lungime de 29,29 m și la vest NC 26509 pe o lungime de 13,55 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții.

Poluare mică datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale și linia ferată. Poluare fonică: mică (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale,

industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Principalul factor de influență a contextului economic internațional și național este reprezentat în această perioadă de izbucnirea și persistența pandemiei de Covid-19 care a impus măsuri de izolare socială cu efecte asupra nivelului activității economice. Pentru a înțelege dimensiunea acestui efect și riscurile asociate, este necesară o introducere mai largă în contextul economic al anului 2020. Deși rămân multe necunoscute în privința efectelor viitoare ale contextului global actual, putem afirma că anul 2020 este unul de moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare, investitorii adoptând mai degrabă o atitudine defensivă și alegând investiții cu nivel redus de risc.

După o creștere economică importantă, de 7% în 2017, economia românească a evoluat în perioada 2018-2019 spre o creștere sustenabilă pe termen lung estimată de analiști în jurul valorii de 3%. Creșterea economică a rămas robustă, de peste 4% în 2018 și aproximativ 4% în 2019, dar în scădere față de anii precedenți. Această tendință este de așteptat să continue și pe termen lung, în timp ce pe termen scurt nivelul de incertitudine extrem de ridicat de pe piețele internaționale face imposibilă estimarea realistă a unor tendințe.

Un factor important de influență a contextului economic național în anul 2019 a stat sub semnul unei politici financiare publice expansioniste, în condițiile unui deficit bugetar programat foarte aproape de limita maximă de 3% și a execuției bugetare relaxate din primele 9 luni ale anului.

Luna octombrie a fost marcată de o schimbare politică neașteptată prin care guvernarea cu o orientare politică de stânga a fost înlocuită cu una de dreapta, cu opțiuni de decizie economică semnificativ diferite. Această schimbare a fost însoțită de revizuirea principalilor indicatori macroeconomici în sensul îndepărtării lor de la echilibru, ceea ce s-a reflectat și în percepția agenților economici interni și internaționali despre mediul economic românesc.

Contextul macroeconomic descris mai sus s-a dovedit cu deosebire favorabil pieței imobiliare în anul 2019, toate segmentele acesteia înregistrând o activitate intensă de tranzacționare, dar și de investiții. Anul 2019 a înregistrat totodată intrarea sau consolidarea poziției pe piața imobiliară românească a unor investitori interni și internaționali de talie mare.

Activitatea de dezvoltare imobiliară a atins niveluri mari pe toate segmentele în anul 2019, fiind centrată, ca tendință, pe proiecte de anvergură, cu risc redus și care speculează oportunități pe o piață aflată în creștere solidă.

Politica expansionistă dusă de autoritățile publice în primele nouă luni ale anului 2019 și care a vizat cu deosebire creșterea salariilor în sistemul bugetar și creșterea pensiilor publice s-a reflectat în menținerea unui apetit ridicat pentru consum în rândul populației. Acest lucru a făcut ca activitatea investițională, ca și nivelul tranzacțiilor, să înregistreze valori importante atât pe segmentul rezidențial al pieței imobiliare, cât și pe segmentul spațiilor de retail.

Printre alți factori de incertitudine de plan internațional, menționăm ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană și incertitudinile legate de desfășurarea pe baze noi a comerțului internațional al Uniunii Europene cu noua ieșită, precum și politicile de migrație ce ar putea însoți această ieșire, care sunt elemente cu consecințe importante asupra contextului economic al anului 2020. Totodată, alegeri prezidențiale din Statele Unite ale Americii, precum și scăderea importantă a prețului petrolului în prima parte a anului 2020 reprezintă alți factori de incertitudine demni de considerat pe plan internațional.

Menționăm ca foarte probabilă o tendință de moderare a pieței imobiliare, dar nu putem face precizări asupra modului în care evenimentele recente vor afecta comportamentul investitorilor de pe această piață sau amplitudinea fluctuațiilor ce vor fi înregistrate. De asemenea, având în vedere activitatea investițională importantă din ultimii ani, este de așteptat să se înregistreze o tendință pe termen mediu și lung de maturizare a pieței imobiliare, caracterizată prin randamente investiționale în scădere, care se apropie astfel de cele de pe alte piețe europene importante.

Piața terenurilor pentru construcții. După o perioadă în care piața terenurilor construibile s-a bucurat de o lichiditate ridicată, având în vedere apetitul mare pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, volumul tranzacțiilor de pe acest segment de piață a început să se reducă ușor, pe măsura alinierii prețurilor cerute la așteptările mai ridicate de profit de pe piața imobiliară, ceea ce a contribuit la moderarea cererii.

Având în vedere că piața terenurilor pentru construcții este de obicei caracterizată printr-o lichiditate mai redusă decât celelalte segmente ale pieței imobiliare, condițiile economice actuale cel mai probabil se vor reflecta într-o măsură mai mare în activitatea acestui sector, în sensul creșterii perioadei de marketabilitate și probabil și a marjelor de negociere.

Momentul actual succede o lungă perioadă de activitate susținută în domeniul dezvoltării de noi proiecte imobiliare rezidențiale, comerciale și industriale, așa încât apetența dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi este foarte sensibilă la fluctuațiile cererii potențiale. Factorii de incertitudine din mediul economic și în special scăderile semnificative ale indicilor bursieri din ultima perioadă determinate de extinderea epidemiei de COVID-19, la scară mondială reprezintă un element cu influență incontestabilă în sensul creșterii incertitudinii, motiv pentru care este de așteptat să producă o diminuare a cererii pe segmentul terenurilor pentru construcții. Desigur, pentru terenuri cu potențial ridicat care permit dezvoltarea de proiecte cu risc scăzut, fluctuațiile cererii vor fi în mod considerabil mai mici. Apreciem că perioada prezentă este una în care achizițiile se fac cu preponderanță în vederea dezvoltării pe termen lung a unor proiecte și nu au în vedere începerea imediată a unor investiții importante.

Acest lucru este reliefat și de declarațiile care au însoțit cele mai importante tranzacții cu terenuri de construcții din ultima perioadă. Astfel NEPI a achiziționat la Craiova, în zona Balta Craioviței un teren în suprafață totală de aprox. 17,5 ha pentru o sumă estimată la 22 mil. euro, ce va avea conform declarațiilor destinație comercială, acolo urmând a fi dezvoltat un centru comercial modern de tip mall. Reprezentanții fondului au arătat însă prudență menționând că pentru anul următor au în vedere finalizarea proiectelor deja începute, amânând demararea construirii pe terenul achiziționat.

O altă tranzacție importantă a fost cea în care Skanska a achiziționat aprox. 26.200 mp în zona stației de metrou Jiului din capitală, în vederea dezvoltării unui complex de clădiri de birouri. Achiziția are în vedere diversificarea subpiețelor pe care Skanska este prezentă, reprezentanții grupului declarând că în cadrul acestui proiect se va implementa conceptul "futureproof workplaces". De asemenea alegerea zonei este una care permite diversificarea la nivelul capitalei a hub-urilor importante de birouri în vederea creșterii confortului utilizatorilor finali prin reducerea timpului petrecut pe drumul spre și de la muncă. Proiectul de 175.000 mp închiriable va fi dezvoltat pe două loturi din care unul aparține InteRo Property Development și corespunde unei viziuni mai largi pe care o are Skanska și care include în zona Bucureștii Noi și ansamblul rezidențial SkyLight Residence.

În capitală, o tranzacție importantă a vizat achiziția de către Strabag a unui teren pe Calea Victoriei pe care ar urma să fie dezvoltat un hotel și un mall, tranzacția având loc la un preț aproximativ de 2400 eur/mp.

Pentru anul 2022 previzionăm o temperare semnificativă a activității pe piața terenurilor de construcții, cele mai atractive fiind terenurile de dimensiuni mici sau medii, în zone centrale sau semicentrale, bine deservite de rețeaua de transport în comun și conectate la întreaga gamă de utilități publice.

Pe de altă parte vor exista și clase de terenuri pentru care atractivitatea va scădea semnificativ, având în vedere că dezvoltarea lor ar presupune proiecte cu risc ridicat. Ne referim la suprafețe mari sau la terenuri situate limitrof, fără acces direct la rețeaua de transport public sau la utilități sau localizate în zone cu dezvoltare economică slabă (orașe secundare sau terțiare sau zone rurale).

Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Asa cum au demarat prețurile de la începutul acestui an și până în prezent, în conjunctura diminuării suprafețelor de teren concomitent cu efectele crizei economice și efectelor create de pandemia de covid 19, prețurile la terenurile intravilane au manifestat creșteri semnificative. Creșterile destul de însemnate au fost locale doar în zonele unde introducerea utilităților - apă, canalizare, curent electric și gaze naturale - au justificat schimbarea prețurilor. Dacă pentru proprietățile construite este greu de spus cum vor evolua prețurile pe termen foarte lung - fiind posibil fie să crească, fie să scadă sau să stagneze o perioadă lungă de timp, în funcție de schimbările la nivelul cererii și ofertei de pe piață, la terenuri toate estimările specialiștilor imobiliari apreciază că întotdeauna prețurile vor crește, mai rapid pentru cele destinate construirii de proprietăți rezidențiale

și mai lent, dar sigur, pentru alte destinații. Chiar dacă vor mai exista perioade mici de acalmie, precum cea actuală, prețurile vor urma tendința crescătoare și vor fi considerate investițiile imobiliare cele mai sigure și rentabile pe termen lung. Un teren bine ales - cu vecinătăți sigure, într-o zonă cu potențial de dezvoltare, poate să-și tripleze prețul în maximum cinci-zece ani în apropierea orașelor mari și să-l dubleze în localități cu potențial turistic.

Marea ocazie de îmbogățire s-a crezut că este afacerea cu terenuri care, din motivul simplității, a fost considerată generatoare de profit de la sine. De aceea, piața terenurilor indică până anul trecut cel mai ridicat coeficient speculativ și, din punct de vedere al cotațiilor de bursă, și cele mai ridicate rate de creștere. Din păcate, era o creștere artificială și, nu în puține cazuri, riscantă. Ideea, primitivă, după care oriunde se plasează bani se va obține câștig, ar putea duce la pierderi spectaculoase dacă opțiunea nu este însoțită de o prospecție serioasă și de o evaluare rațională a potențialului obiectiv. Din acest punct de vedere, este evident că pot crește extrem de mulțumitor în valoare terenurile utilizate pentru ceea ce se cheamă afacere de întreprindere, deși este încă foarte răspândită legenda terenului bun pentru cartiere de vile (care, însă, din păcate, nu pot apărea oriunde!). Astfel încât se vor înregistra creșteri semnificative mai degrabă în acele zone care dezvoltă deja ceea ce se cheamă parc industrial, ori parc comercial, ori acolo unde, prețul fiind suficient de scăzut, orice creștere ulterioară va fi satisfăcătoare. În orașe, scumpirea terenului în sectoarele clasice indică mai degrabă oferta extrem de redusă și, deopotrivă, apropierea unui plafon inevitabil care, făcând investiția ulterioară mult prea costisitoare, ar putea atrage prăbușirea pieții în tocmai aceste arii și pe acest segment.

În ultima lună a anului 2021 au fost vândute, la nivel național, 74.429 de imobile, cu 16.856 mai multe față de luna noiembrie a anului trecut. Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), comparativ cu aceeași perioadă a anului 2020, numărul tranzacțiilor este cu 2.926 mai mic. Cele mai multe vânzări au fost înregistrate, în decembrie 2021, în București (14.438), Ilfov (4.902) și Constanța (3.950). De cealaltă parte, județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Călărași (303), Covasna (449) și Caraș Severin (485).

Buzoienii continuă să achiziționeze în continuare imobile. În ultima lună a anului 2021 un număr de 1.425 case, imobile, terenuri și apartamente au făcut obiectul de tranzacție. Cele mai vândute au fost terenurile agricole. Un număr de 671 astfel de terenuri au făcut obiectul vânzării cumpărării, lucru care plasează Buzăul pe locul trei la nivel național, în spatele vecinilor de la Brăila, unde au fost vândute 956 de terenuri agricole, și al constănțenilor; care au vândut 688 astfel de terenuri în ultima lună din an.

În Buzău au mai fost vândute, în aceeași perioadă, și 13 terenuri extravilane neagricole, 389 terenuri intravilane care aveau deja construcții și 216 care nu aveau nimic construit. Și unitățile individuale au înregistrat peste 100 de tranzacții la Buzău, chiar dacă sectorul imobiliar înregistrează o creștere din ce în ce mai mare. Concret, 136 de unități individuale au fost vândute la Buzău.

Cererea de terenuri nu poate fi apreciată că a înregistrat o scădere semnificativă, deoarece oamenii se tem că în câțiva ani, nu-și vor mai putea cumpăra nimic din cauza creșterii permanente a prețurilor terenurilor. Doritorii de terenuri nu se sperie de absența utilităților în zonele vizate, deoarece majoritatea doresc să înceapă construcțiile de case peste 4-5 ani, în mod eșalonat. Unii au dorit inițial să-și achiziționeze apartamente cu credite de la bănci, dar s-au speriat de prețurile acestora și de dobânzile practicate de bănci. Astfel, au preferat să locuiască în continuare cu chirie, dar s-au orientat către terenuri. Au luat de la bănci credite mai accesibile și cu mai puține costuri adiacente, de pildă creditele pentru nevoi personale. Ei au înțeles că dozarea efortului financiar de construire a casei mult-visate pe câțiva ani este cea mai bună decizie posibilă în acest moment. Terenurile situate în afara orașelor continuă să fie cele mai cautate. De obicei, cumpărătorii sunt persoane între 30 și 45 de ani, care câștigă bine, fie ca patroni, fie ca angajați ai unor companii. Mulți dintre ei preferă bucăți mari de terenuri de 5.000-10.000 de metri, mai ieftine și pe care le pot împărți cu prietenii, rudele și chiar colegii de serviciu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1, com. Gălbinași, zonă periferică în localitate, în suprafață măsurată de 381,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, clădiri în marea lor majoritate relativ noi. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Ca urmare creșterea prețul terenurilor din zona terenului subiect al evaluării, se datorează și edificării de noi cartiere rezidențiale, ajungându-se la oferte de pâna la 20 euro/mp.

Oferta de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În creștere ușoară.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

5. Cea mai bună utilizare

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "*utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării*".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale și certificatului de urbanism prezentate evaluatorului și a constatărilor la data inspecției, terenul analizat face parte din zona intravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinație de teren cu destinație rezidențială.
- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu terenuri construite, destinația rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizare rezidențială este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului subiect este cea **rezidențială** (utilizare actuală), utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect al evaluării.

6. Evaluarea proprietății.

6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări și utilizarea curentă/existentă – *utilizare rezidențială*.

6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil. Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare a terenului liber și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice *metoda comparației directe*.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (rezidențială) și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar (chiriaș) pentru utilizare în scop propriu.

6.3. Metoda comparației directe.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-dn2b-tabarasti-galbinasi-IDfLa9L.html>;

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-8km-buzau-galbinasi-IDfCWjb.html>;

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/lot-teren-casa-galbinasi-IDgubCK.html>.

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 8-15 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 10,50 euro/m² pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății,
- tendința de creștere a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală
- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus în apropiere)

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:
 $V_{\text{teren}} = 381,00 \text{ mp} \times 10,50 \text{ euro/mp} = 4.000,50 \text{ euro}$, **rotund**,

$V_{\text{teren}} = 4.000,00 \text{ euro}$, echivalent **19.700,00 lei**, valoare fără TVA

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință pășune, identificat cu numărul cadastral 26753, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 55a, T 27, P 356, Lot 1, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 381,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, domeniul privat, conform actelor prezentate de client și declarațiilor acestuia, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *concesionării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:
- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **4.000,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Având în vedere poziția terenului, nivelul de poluare, datele de pe piață despre tranzacții și oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, concluzia evaluatorului este: valoarea de piață a terenului subiect este cea estimată prin metoda comparației directe, abordarea prin piață.

Potrivit acestei metode, evaluatorul opiniază că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **19.700,00 lei**, respectiv **4.000,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9247 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Petre Ion



8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, Încheiere de carte funciară;
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Extras de plan cadastral de CF;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26753 Gălbinași

Nr. cerere	119056
Ziua	12
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118973548



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galbinași, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 1

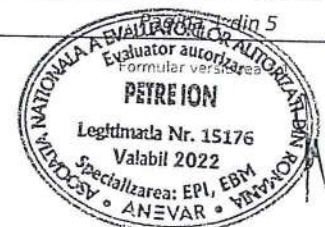
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26753	381	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88506 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. 45, din 29/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL COM GALBINASI;		
B1	Se infiinteaza cf. 26753 a imobilului cu nr. cad. 26753/Gălbinași ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.26654\cf.26654; -- nr.cad.26655\cf.26655; -- nr.cad.26657\cf.26657;	A1
Act Administrativ nr. 21, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 26654 a imobilului cu numarul cadastral 26654 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26510 inscris in cartea funciara 26510; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 87, din 26/11/2021 emis de COMUNA GALBINASI;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 26510 a imobilului cu numarul cadastral 26510 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20189 inscris in cartea funciara 20189; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021;</i>	A1
Act Dezmembrare nr. 940, din 19/03/2007 emis de BNP VERGU STEFAN;		
B4	Se infiintează cartea funciara nr. 1164 a unitatii administrativ teritoriale Galbinași , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4062 din cartea funciara nr. 1075 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;</i>	A1
Hotarare nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 7, din 20/02/2012 emis de Consiliul Local Galbinași; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4869, din 07/07/2021 emis de Primaria Comunei Galbinași; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Lucrarea 312, din 13/07/2021 emis de SC TEAM TOPOGRAFIC SRL;		
B6	se noteaza repozitonarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;</i>	A1
B7	se noteaza actualizarea adresei imobilului si schimbarea destinatiei imobilului din extravilan in intravilan	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;		
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI; Hotarare Judecatoreasca nr. 11906/200/2020, din 14/10/2020 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B8	Se noteaza apartenenta imobilului ca 'domeniul privat', conform art.2 din HCL 53/2006	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 71126 din 24/05/2022;		
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de COMUNA GALBINASI; Hotarare Judecatoreasca nr. 11906/200/2020, din 14/10/2020 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B10	se noteaza apartenenta imobilului la domeniul privat al Comunei Galbinasi conform art.1 din HCL 53/31.08.2006	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26654/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 78877 din 14/06/2022;		
Act Administrativ nr. 21, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B11	Se infiinteaza cartea funciara 26655 a imobilului cu numarul cadastral 26655 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26510 in scris in cartea funciara 26510;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022;		
Act Administrativ nr. 87, din 26/11/2021 emis de COMUNA GALBINASI;		
B12	Se infiinteaza cartea funciara 26510 a imobilului cu numarul cadastral 26510 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20189 in scris in cartea funciara 20189;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021;		
Act Dezmembrare nr. 940, din 19/03/2007 emis de BNP VERGU STEFAN;		
B13	Se infiintează cartea funciara nr. 1164 a unitatii administrativ teritoriale Galbinasi , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4062 din cartea funciara nr. 1075 a aceleiasi unitatii administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;		
Hotarare nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GALBINASI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;		
Act Administrativ nr. HCL nr. 7, din 20/02/2012 emis de Consiliul Local Galbinasi; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4869, din 07/07/2021 emis de Primaria Comunei Galbinasi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Lucrarea 312, din 13/07/2021 emis de SC TEAM TOPOGRAFIC SRL;		
B15	se noteaza repositonarea imobilului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;		
B16	se noteaza actualizarea adresei imobilului si schimbarea destinatiei imobilului din extravilan in intravilan	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56027 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26510/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;		
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU;		
B17	se noteaza apartenenta imobilului la domeniul privat al UAT GALBINASI	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26655/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 71139 din 24/05/2022;		
Act Administrativ nr. 21, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B19	Se infiinteaza cartea funciara 26657 a imobilului cu numarul cadastral 26657 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26511 in scris in cartea funciara 26511;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022;		
Act Administrativ nr. 87, din 26/11/2021 emis de COMUNA GALBINASI;		
B20	Se infiinteaza cartea funciara 26511 a imobilului cu numarul cadastral 26511 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20189 in scris in cartea funciara 20189;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021;		
Act Dezmembrare nr. 940, din 19/03/2007 emis de BNP VERGU STEFAN;		
B21	Se infiintează cartea funciara nr. 1164 a unitatii administrativ	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B21	teritoriale Galbinasi , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4062 din cartea funciara nr. 1075 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;</i>	
Hotarare nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 7, din 20/02/2012 emis de Consiliul Local Galbinasi; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4869, din 07/07/2021 emis de Primaria Comunei Galbinasi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Lu crarea 312, din 13/07/2021 emis de SC TEAM TOPOGRAFIC SRL;		
B23	se noteaza repositonarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;</i>	A1
B24	se noteaza actualizarea adresei imobilului si schimbarea destinatiei imobilului din extravilan in intravilan <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;</i>	A1
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI; Hotarare Judecatoreasca nr. 11906/200/2020, din 14/10/2020 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B25	Se noteaza apartenenta imobilului ca 'domeniul privat', conform art.2 din HCL 53/2006 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26657/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 71080 din 24/05/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

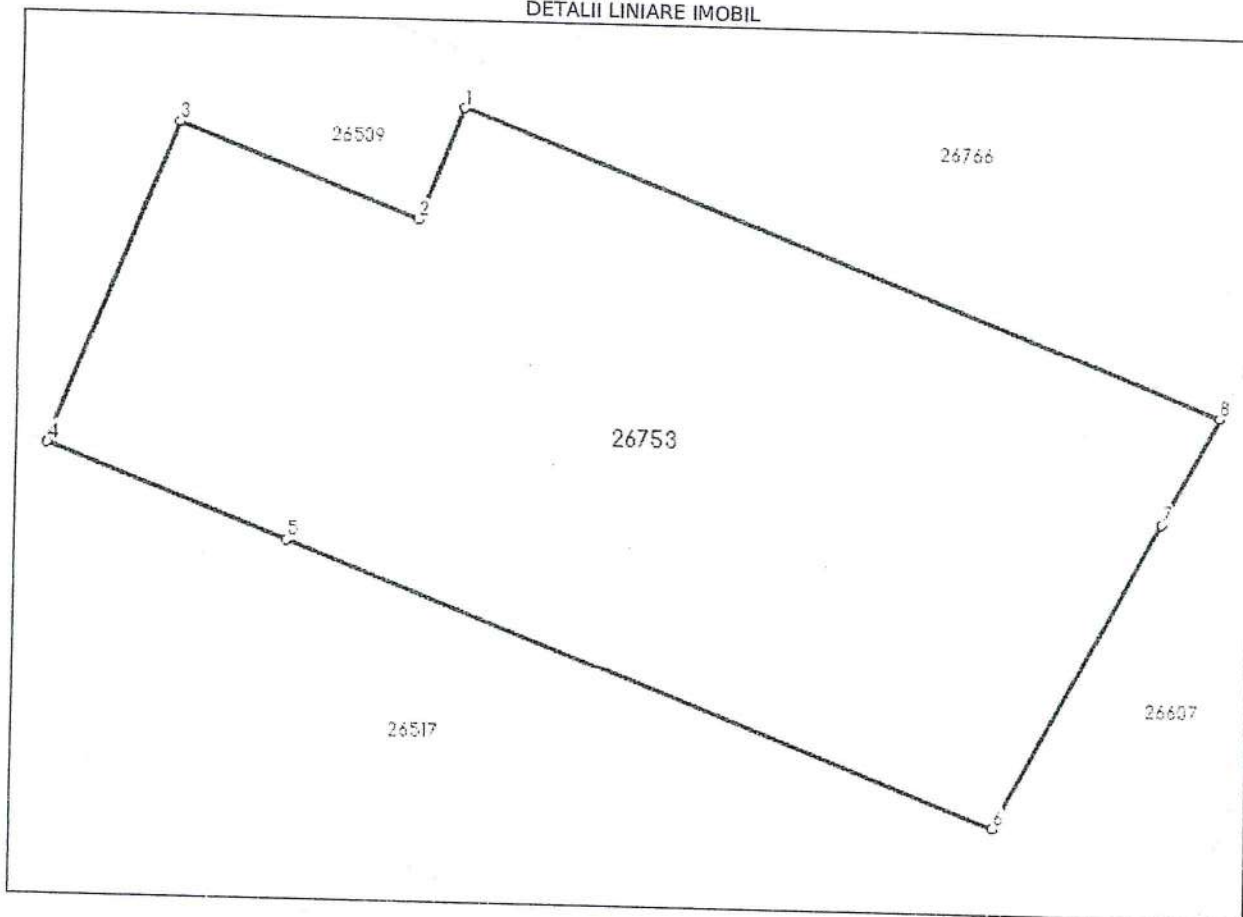


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26753	381	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	381	27	356	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.498
2	3	7.375
3	4	10.048
4	5	7.375
5	6	21.906
6	7	10.114



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.5
8	1	23.456

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/09/2022, 11:27

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro





100117051828



ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Dosarul nr. 88506 / 05-07-2022

INCHEIERE Nr. 88506

Registrator: ION-TIBERIUS MUREA

Asistent: MARIA TESLEA

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDASAsupra cererii introduse de COMUNA GALBINASI domiciliat in - privind
Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.45/29-06-2022 emis de CONSILIUL LOCAL COM GALBINASI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:-
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 26655, inscris in cartea funciara 26655 UAT Gălbinași avand proprietarii:
COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.4;- imobilul cu nr. cadastral 26654, inscris in cartea funciara 26654 UAT Gălbinași avand proprietarii:
COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.4;- imobilul cu nr. cadastral 26657, inscris in cartea funciara 26657 UAT Gălbinași avand proprietarii:
COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.4;- Se infiinteaza cf. 26753 a imobilului cu nr. cad. 26753/Gălbinași ca urmare a alipirii urmatoarelor
3 imobile:

-- nr.cad.26654\cf.26654;

-- nr.cad.26655\cf.26655;

-- nr.cad.26657\cf.26657;

asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26753 UAT Gălbinași;

- Se sisteaza cartea funciara 26654 a imobilului cu numarul cadastral 26654/Gălbinași ca urmare a
alipirii acestuia in imobilul 26753/Gălbinași asupra A.1 sub B.11 din cartea funciara 26654 UAT
Gălbinași;- Se sisteaza cartea funciara 26657 a imobilului cu numarul cadastral 26657/Gălbinași ca urmare a
alipirii acestuia in imobilul 26753/Gălbinași asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 26657 UAT
Gălbinași;- Se sisteaza cartea funciara 26655 a imobilului cu numarul cadastral 26655/Gălbinași ca urmare a
alipirii acestuia in imobilul 26753/Gălbinași asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 26655 UAT
Gălbinași;**Prezenta se va comunica părților:**

DRAGOMIR DUMITRU

COMUNA GALBINASI

COMUNA GALBINASI



*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

13-07-2022

Registrator,

ION-TIBERIUS MUREA

Asistent Registrator,

MARIA TESLEA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

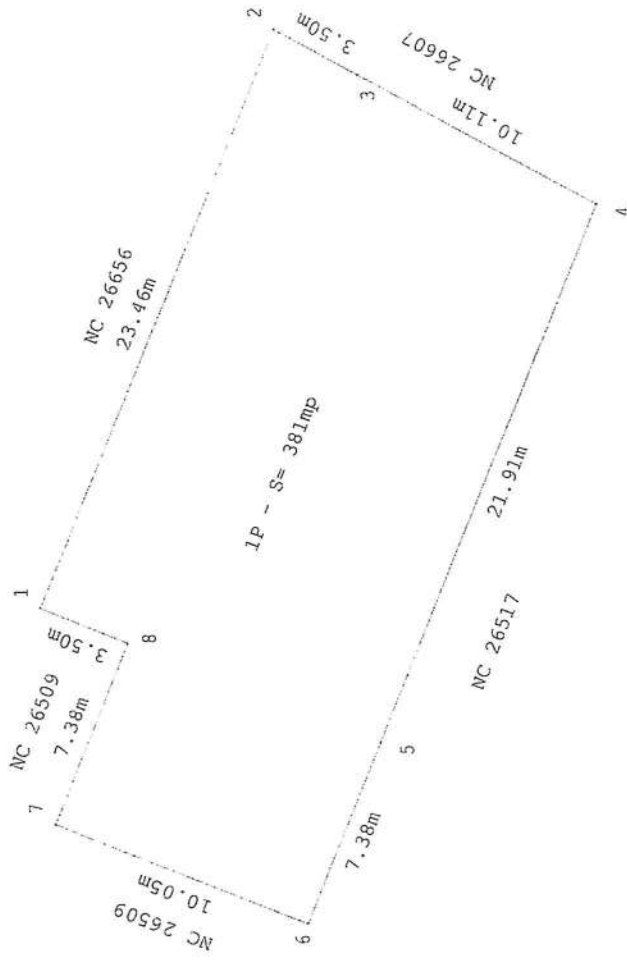
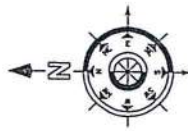


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
381	381	Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla 27, Parcela 356, Judet Buzau

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	GALBINASI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	P	381	Teren intravilan, neimprejmit.
Total		381	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia constructia la sol (mp)	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 381 mp			Inspector:
Suprafata din act = 381 mp			Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Ing. COSTACHE Marian-Cosmin Director tehnic al Oficiului ANCP Serviciul tehnic de cadastru Cat. A, Senta RO-B-F, Nr. 2004 Data 24.05.2022			Legitimata Nr. 15176 Valabil 2022 Specializarea: EP, I, M ANEVAR
Executant: Ing. COSTACHE Marian-Cosmin Director tehnic al Oficiului ANCP Serviciul tehnic de cadastru Cat. A, Senta RO-B-F, Nr. 2004 Data 24.05.2022			Stampila BCPI





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Localitate: Buzau, Bd-ul N. Balcescu Nr. 48, cod postal 120246

Nr.cerere	72038
Ziua	26
Luna	05
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara
pentru
Imobil număr cadastral 26753 / UAT Gălbinași

TEREN Intravilan

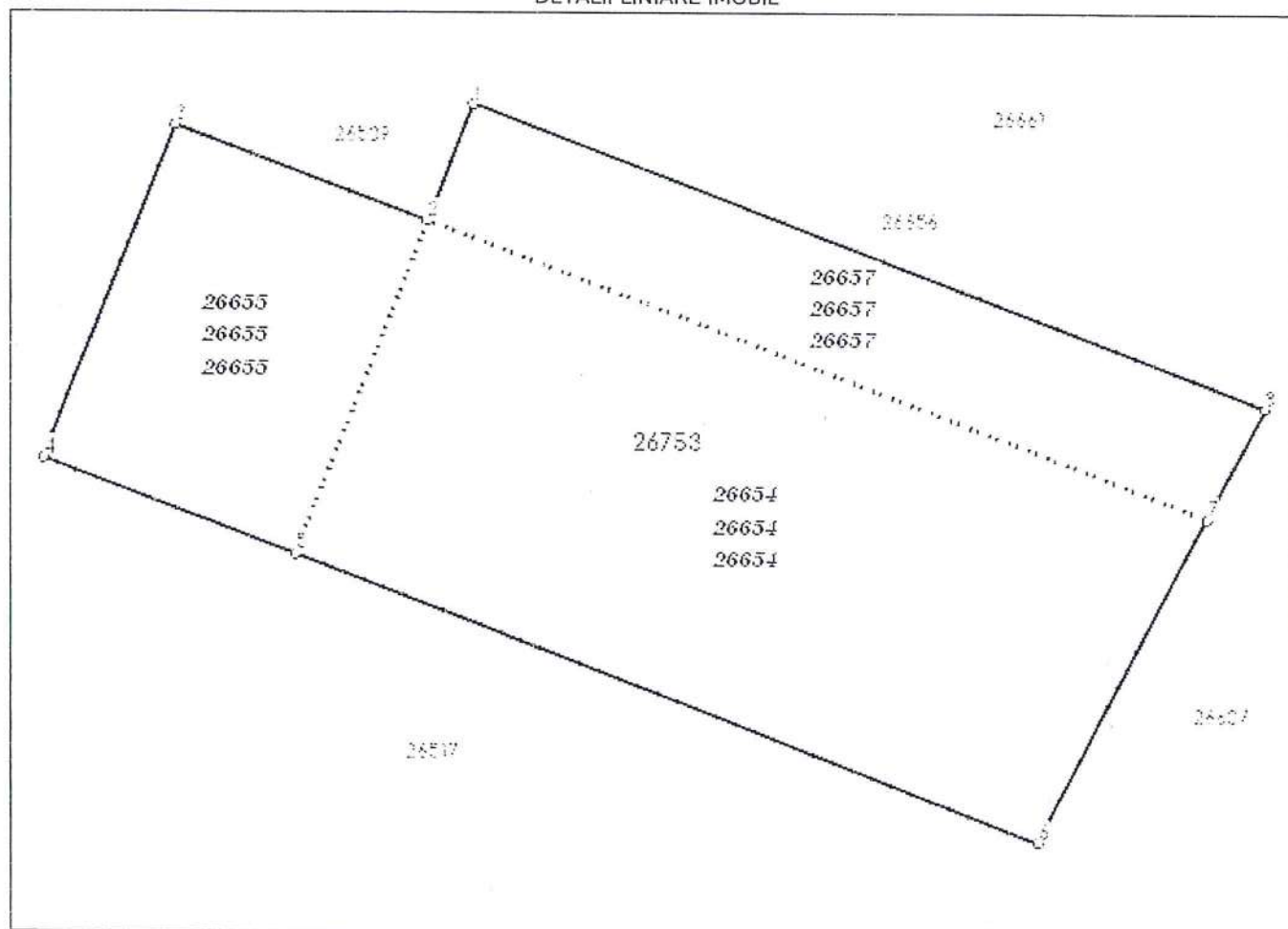
Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla
27, Parcela 356, Lot 1

Comuna/Oraș/Municipiu: Gălbinași

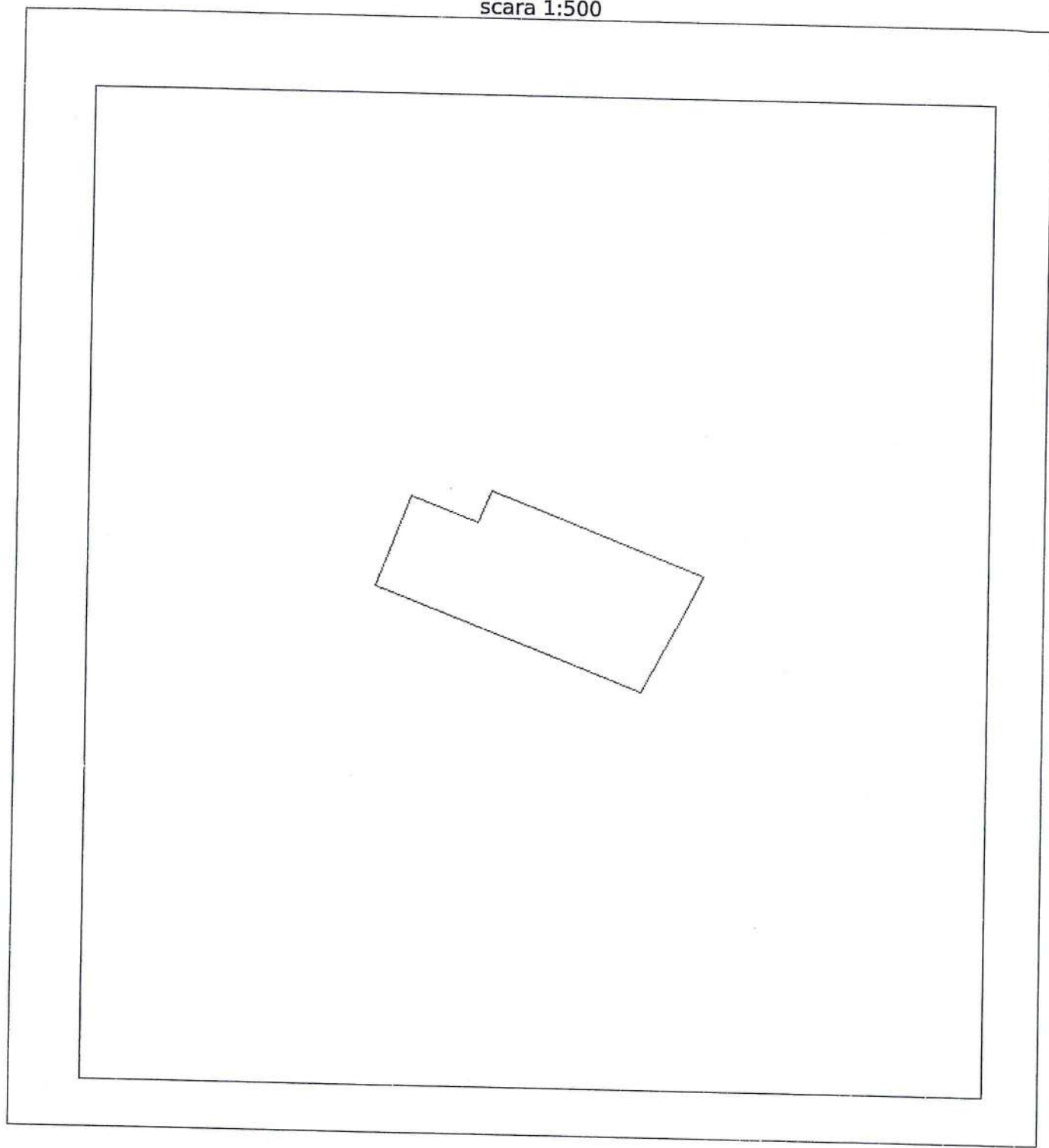
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
26753	381	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	381	27	356	
	TOTAL:		381			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.498
2	3	7.375
3	4	10.048
4	5	7.375
5	6	21.906
6	7	10.114
7	8	3.5
8	1	23.456

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	72038	26.05.2022	31.05.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 72038 înregistrată la data de 26.05.2022, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	26654	226	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 1
2	26655	74	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 2
3	26657	81	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 2

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUZAU la data: 31-05-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORENTINA-MĂDĂLINA RADU



1 EUR= 4.9247

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața teren	381.0	825.0	1,100.0	750.0
Data ofertei	oct. 2022	sept. 2022	sept. 2022	oct. 2022
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		11.8	11.0	18.0
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-15%	-15%	-35%
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		10.0	9.4	11.7
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustări -15% pentru comparabila 1 și comparabila 2 și -35% pentru comparabila 3; studiul pietii				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero		10.0	9.4	11.7
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.99	9.35	11.70
Condiții de finanțare la piață pentru toate comparabilele; ajustări zero				
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.99	9.35	11.70
Intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii				
Condiții de piață (data vânzării)	oct. 2022	sept. 2022	sept. 2022	oct. 2022
Ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0%
Pret corectat (EURO)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		9.99	9.35	11.70
Condiții de piață similare la comparabile și subiect, ajustări zero				
Cheltuieli imediat după cumpărare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		9.99	9.35	11.70
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Galbinasi-DN2	Galbinasi-DN2	Galbinasi-central
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5.0%	-5.0%	-10.0%
Pret corectat (Euro / mp)		-0.50	-0.47	-1.17
Pret corectat (Euro / mp)		9.49	8.88	10.53



3

Ajustari -5% pentru comparabila 1 si pentru comparabila 2, ajustare -10% pentru comparabila 3, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai mare decat subiectul (d.p.d.v. al CMBU); studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	381.00	825.00	1,100.00	750.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		0.98	1.58	0.81
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 0,61 EUR/mp la o diferenta de 275,00 mp, respectiv 0,22 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(825,00-381,00)/100*0,22$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(1.100,00-381,00)/100*0,22$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(7500,00-381,00)/100*0,22$				
Deschidere la drum acces	13.61	15.00	tripla	n/a
ajustare pentru deschidere la drum		-0.14%	-5.00%	0.00%
acces (Euro / mp)		-0.01	-0.44	0.00
Ajustarile pentru lungime FS: +0,14% pentru comparabila 1, ajustare -5,00% pentru comparabila 2 si ajustare 0,00% pentru comparabila 3, comparabila cu deschidere necunoscuta (s-a estimat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere); studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.96	1.14	0.81
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		10.45	10.02	11.34
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	toate	toate	toate	toate
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		10.45	10.02	11.34
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, subiect si comparabile cu aceleasi utilitati; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	1	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		4.6%	7.2%	-3.1%
ajustare totală brută		1	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		14.9%	26.7%	16.9%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	10.50	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 381.00 mp				
Valoare Euro = 4,000.00 Euro				
Valoare teren = 19,700.00 LEI				





Postat 27 septembrie 2022

Teren intravilan DN2B Tabarasti-Galbinasi

9 700 €



PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

11,75 €/m²

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 825 m²



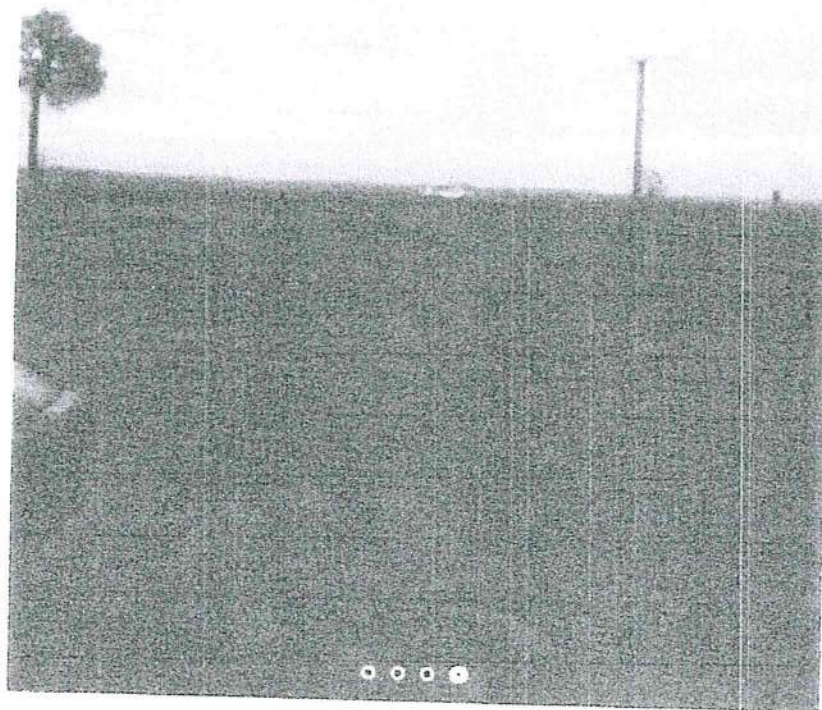
MARIA PAUL
4.0168 587871

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan pe DN2B in apropierea de service-ul auto, deschidere 15m, suprafata 825mp. Alte detalii la telefon.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-dn2b-tabarasti-galbinasi-15f1a92.html>

1



Postat 04 septembrie 2022

Teren intravilan 8km Buzau-Galbinasi
11 €

PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 100 m²

DESCRIERE

Teren intravilan 8km Buzau, in Galbinasi!
Carte Funciara, acte la zi!





Postat 05 octombrie 2022

Lot teren casa Galbinasi

13 500 €

18,0 €/m²

PROMOVEAZĂ

CREACTUALIZEAZĂ

SILVIA ANDAŞ

nr: 0747462732

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 750 m²

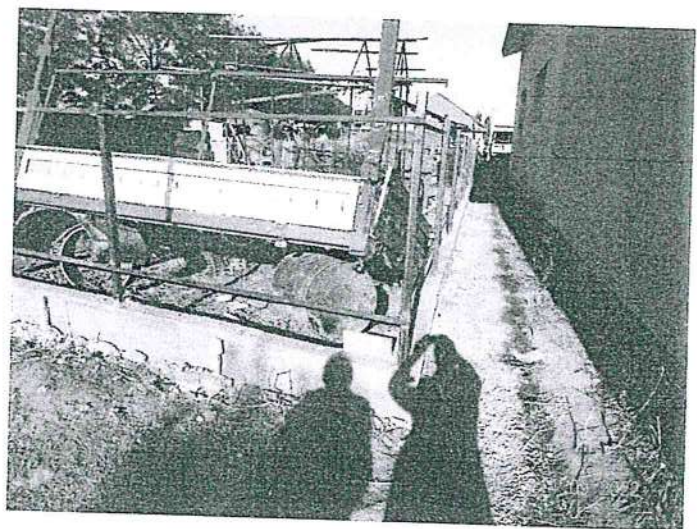
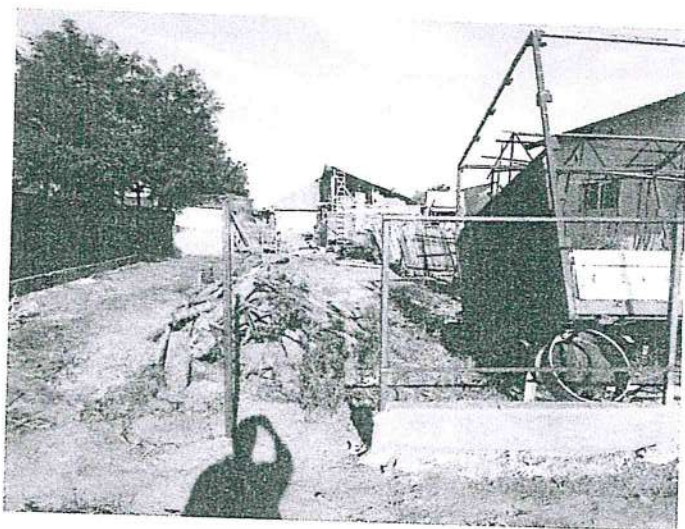
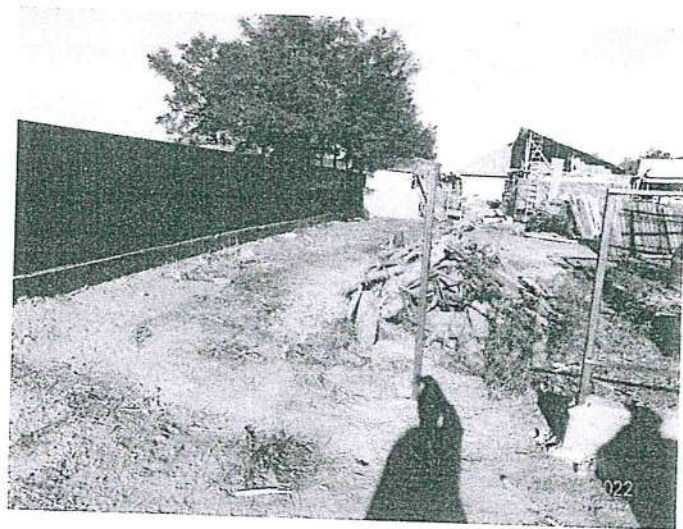
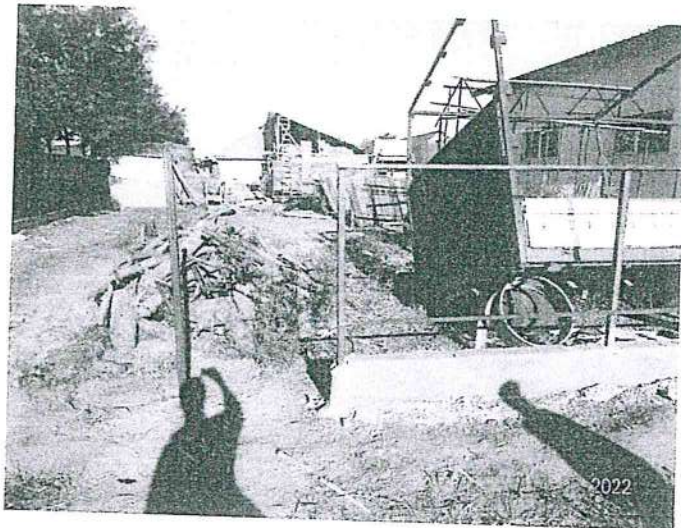
DESCRIERE

Ofer spre vânzare teren/lot de casa, în Galbinasi, cu o suprafață de 750 mp. Utilitati-curent, canalizare, apă. Pretul este de 13500 euro, fix.



<https://www.olx.ro/d/afisare/lot-teren-casa-galbinasi> I. S. GURBCK. Anal.

3





ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

1.CAIET DE SARCINI

2.FISA DE DATE A PROCEDURII

3.INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

4.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitatie publica a doua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, tarla 27, parcela 356, in vederea construirii construirii de locuinte proprietate personala

CAPITOLUL 1 - PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare si H.C.L. nr.....

CAPITOLUL 2 – OBIECTUL CONCESIUNII

2.1 Obiectul concesionarii

a.) imobilul-proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 700 m.p. , avand numar cadastral 26431 , inscris in cartea funciara cu nr 26431 a comunei Galbinasi;

b.) imobilul- proprietate privata a Comunei Galbinasi, in suprafata de 381 m.p. , avand numar cadastral 26753 , inscris in cartea funciara cu nr 26753 a comunei Galbinasi.

2.2 Scopul concesiunii: imobilele se concesioneaza in vederea construirii unei locuinte-proprietate personala.

2.3 Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

CAPITOLUL 3 - TAXE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

3.1 Taxa de participare la licitatie este de 50 RON, iar costul caietului de sarcini este de 100 RON, achitate la casieria concedentului.

3.2 Garantia de participare la licitatie este de 200 lei. Ofertantilor necastigatori ai licitatiei li se restituie numai garantia de participare in maxim 3 (trei) zile de la data licitatiei. Garantia de

participare la licitatie se pierde in cazul in care ofertantul castigator al licitatiei nu semneaza contractul de concesiune in termen de 20 (douazeci) zile de la adjudecare.

CAPITOLUL 4 - INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA (daca este cazul)

4.1 Autorizatii,avize,studii etc

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice: documentatii urbanistice,proiect tehnic,detalii de executie etc.Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de concesionar,acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv.Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investititiei,in conformitate cu prevederile legale in vigoare,pe cheltuiala sa.

4.2. **Investitia** consta in construirea unor locuinte-proprietate personala.Concedentul va pune la dispozitia concesionarului imobilul dupa semnarea contractului de concesiune.Concesionarul va efectua lucrarile pe cheltuiala sa.

4.3 Executia lucrarilor:

a) durata de executie a lucrarii se stabileste prin autorizatia de construire,putandu-se prelungi la cerere,conform prevederilor legale.Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in maxim 12 luni de la data semnarii contractului;

b) se vor respecta prevederile specificatiilor tehnice,stabilite prin documentatiile de urbanism:proiecte,autorizatii etc;

c) concedentul isi rezerva dreptul de control si verificare a executiei lucrarilor,pe tot parcursul executiei.Concesionarul are obligatia sa furnizeze concedentului,la cererea acestuia,toate informatiile si detaliile solicitate;

d) prin solutiile adoptate concesionarul va asigura protectia constructiilor invecinate precum si protectia mediului;

4.4 Programul de executie a lucrarilor:

a) programul general de executie a lucrarilor care fac obiectul concesiunii se intocmeste de catre concesionar;

b) receptia lucrarilor se va efectua de catre comisie numita de concesionar;vor fi invitati si reprezentanti ai concedentului,din personalul de specialitate (tehnic,urbanism,etc);



CAPITOLUL 5 – OBLIGATIILE CONCESIONARULUI/CONCEDENTULUI

5.1 Obligatiile concesionarului:

- (1) Sa obtina toate documentatiile tehnice:proiect,documentatii urbanistice,proiect tehnic,detalii de executie etc. pe cheltuiala sa.Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei,in conformitate cu prevederile legale.
- (2) Sa suporte cheltuielile necesare proiectarii,construirii,exploatarei si intretinerii investitiei/constructiei pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.
- (3) Sa asigure exploatarea in regim de continuitate,eficacitate si permanent a bunului concesionat,pe toata durata contractului,potrivit obiectivelor stabilite de concedent.
- (4) Sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligena maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestora pe toata durata contractului.
- (5) Sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.Pe toata durata contractului,concesionarul nu va schimba obiectul si destinatia concesiunii,asa cum a fost stabilit la art.1.
- (6) Sa nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii.
- (7) Sa respecte legile romane pe toata durata concesiunii in toate actiunile pe care le intreprinde pentru realizarea contractului.
- (8) Sa plateasca redeventa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a cluzelor contractuale.
- (9) Sa plateasca taxele si impozitele pentru obiectul concesiunii,functie de legislatia in domeniu.
- (10) Sa se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie,pompieri,salvare,protectie civila,aparare nationala si alte asemenea.
- (11) Sa intretina bunul concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere,curatenie,dezapezire etc).
- (12) Sa permita accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma,pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera necesare.



(13) Sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat,materiale cu regim special,conditii de siguranta in exploatare,protectia mediului,protectia muncii,conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc).

(14) Sa respecte prevederile O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului,cu modificarile si completarile ulterioare,sau a altor prevederi legale in vigoare.

(15) Sa respecte conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic si financiar,social si de mediu,incepand de la preluarea bunului pana la incetarea contractului de concesiune,respectiv refacerea cadrului natural dupa realizarea lucrarilor de orice fel (investitie,organizare de santier,interventie,exploatare,demolare etc.) si mentinerea acestuia in conditii normale,utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere,precum si pentru asezarile umane.

(16) Sa ia masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine.

(17) Sa inregistreze contractul de concesiune in registrele de publicitatea imobiliara si sa il declare la organul fiscal.

(18) In termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune,concesionarul este obligat sa depuna,cu titlu de garantie,o suma reprezentand 30% din redeventa datorata concedentului,peu pentru primul an de concesiune in contul RO86TREZ16621A300530XXXX

In cazul in care concesionarul nu respecta aceasta obligatie,contractul inceteaza de drept fara nicio notificare privind punerea in intarziere,fara acordarea de despagubiri concesionarului si fara interventia instantei.Din aceasta suma sunt retinute,daca este cazul,penalitatile si alte sume datorate concedentului,din personalul de specialitate (tehnic,urbanism etc).

(19) La finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate;la receptia lucrarilor vor fi invitati si reprezentanti ai concedentului,din personalul de specialitate (tehnic,urbanism).

(20) Sa puna la dispozitia organelor de control ale concedentului toate evidentele si informatiile solicitate,legate de obiectul concesiunii.

(21) Sa continue exploatarea bunurilor in noile conditii stabilite de concedent,in mod unilateral,potrivit art.6,alin.(2) din prezentul contract de concesiune, fara sa se poata solicita incetarea acestuia,daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate.



(22) Sa asigure evacuarea apelor meteorice la reseaua de canalizare a comunei si va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.

(23) Sa obtina autorizatia de construire in termen de maxim 12 luni de la data incheierii contractului si sa execute lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singura data la cererea concesionarului si cu acordul expres al concedentului, cu o perioada ce nu poate depasi 12 luni, in situatia in care concesionarul dovedeste ca a fost impiedicat din motive temeinice sa inceapa investitia in termenul stabilit de prezentul contract.

5.2 Cheltuieli in sarcina concesionarului

-concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectarii, construirii, exploatarii si intretinerii imobilului de pe terenul care face obiectul contractului de concesiune, pe toata durata acestuia.

5.3 Renuntarea la concesiune

(1) Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul imposibilitatii de a realiza obiectul concesiunii, motivate de disparitia bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice. Concesionarul va instiinta de indata in scris concedentul. Motivatia renuntarii la concesiune va fi analizata de o comisie numita de concedent, formata din specialisti de profil ai acestuia si ai altor autoritati legale competente. In situatia in care nu intreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafata concesionata poate fi diminuata cu suprafata afectata de vestigiile istorice, care va fi preluata de concedent, redeventa urmand a fi diminuata in mod corespunzator. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(2) In cazul in care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrarilor si a celorlalte cheltuieli suportate. In cazul in care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanta de judecata.

(3) In cazul renuntarii la concesiune, din alte motive decat cele prevazute la alin. (1) ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despagubiri:

-in situatia in care constructia nu poate fi inceputa, despagubirea in sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesiunii;



-in situatia in care constructia este in diverse stadii de construire sau finalizata,despagubirea in sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune.Bunurile proprii,constand din bunuri achizitionate de concesionar,ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului,in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua,in schimbul unei compensatii banesti;in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

5.4 Obligatiile concedentului

- (1) Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Sa nu modifice unilateral contractul de concesiune,exceptand situatiile prevazute expres de lege.
- (3) Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.
- (4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului cu renegocierea redeventei.

CAPITOLUL 6 REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII

6.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad in sarcina concesionarului.

6.2. Sursele de finantare se asigura de concesionar.

6.3. Valoarea redeventei anuale rezulta in urma licitatiei publice.Valoarea de pornire la licitatie pentru imobilul in suprafata de **700mp** este o redeventa de.....euro/an(fara TVA),iar pentru imobilul in suprafata de **381mp** este de.....euro/an(fara TVA).Redeventa adjudecata in euro va fi platibila in lei la cursul BNR din ziua platii si se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau a legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala).Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data licitatiei publice.

In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului de concesiune,concesionarul este obligat sa achite redeventa pentru anul in curs.

Incepand cu anul urmator incheierii contractului de concesiune,plata redeventei se face din initiativa concesionarului pana la data de 31 martie a anului in curs.



6.4. Concesionarul are obligatia sa achite impozitele si alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislatia in vigoare.

CAPITOLUL 7 DURATA CONCESIUNII

7.1. Durata concesiunii este de 25 ani si poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani. Concesiunea decurge de la data semnarii si inregistrarii contractului. Obligatia platii redeventei incepe de la aceasta data.

CAPITOLUL 8 ORGANIZAREA LICITATIEI SI TAXE

8.1. La licitatie poate participa orice persoana orice persoana fizica/juridica interesata.

8.2. Ofertantii interesati in a participa la licitatia publica privind concesionarea imobilelor situate in Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 27, Parcela 356, str. Rasaritului vor depune la Registratura Primariei comunei Galbi....., ora..... documentele solicitate.

8.3. Comisia de licitatie are dreptul sa descalifice orice optiune, care nu indeplineste, prin documentele prezentate, conditiile de participare; orice document lipsa sau neconform duce la descalificare.

8.4. Garantia de participare se va restitui participantilor care au pierdut licitatia, in termen de 5 zile lucratoare de la data licitatiei.

8.5. Pentru ofertantul castigator, garantia de participare se constituie in plata redeventiei.

8.6. Garantia de participare se pierde in situatia in care solicitantul castigator nu se prezinta pentru incheierea contractului de concesionare in termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicarii rezultatului procedurii de atribuire.

CAPITOLUL 9 PREZENTAREA OFERTELOR SI DESFASURAREA LICITATIEI

9.1. Deschiderea licitatiei are loc in data de, ora....., la sediul Primariei Comunei Galbinasi, localitatea Galbinasi, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5. In ziua stabilita pentru licitatie, comisia se va intruni avand asupra ei documentatia intocmita pentru licitatie. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice este obligatoriu depunerea a cel putin 2 oferte valabile.



- 9.2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărâre a consiliului local.
- 9.3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
- 9.4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "*Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*".
- 9.5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 9.6. Solicitarea de clarificări se transmite ofertanților în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 9.7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 9.8. Prin clarificările ori completările solicitate nu se poate crea ori determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 9.9. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 9.10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile efectuate către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
- 9.11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se respecta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.
- 9.12. Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.



- 9.13. In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul comisiei intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, oferta declarata castigatoare, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.
- 9.14. In baza procesului verbal intocmit de secretarul comisiei, in termen de o zi, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat niciun castigator, cauzele reespingerii, pe care il comunica concedentului.
- 9.15. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 5 zile lucratoare informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicand motivele excluderii, si ofertantul declarat castigator.
- 9.16. In cazul in care licitatie publica nu a condus la desemnarea unui castigator va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie, aceasta fiind valabila daca s-a depus o oferta valabila.
- 9.17. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, concedentul anuleaza procedura de licitatie. Concedentul va consemna aceasta intr-un proces verbal. Pentru cea de-a doua va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.
- 9.18. Ofertantul va participa la licitatie prezentand actul de identitate si eventualele procuri in cazul mandatarilor.
- 9.19. Pretul minim pe care trebuie sa-i ofere participantii admisi in procedura de licitatie este delei/euro/an pentru terenul in suprafata de **700mp**, iar pentru terenul in suprafata de **381 mp** este delei/euro/an.
- 9.20. Suma adjudecata va constitui redeventa anuala, iar in cazul in care aceasta este in euro, va fi achitata in lei la cursul BNR din ziua platii. Se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala).
- 9.21. Dupa incheierea fiecarei licitatii, participantii si comisia de licitatie vor semnata procesul verbal incheiat privind derularea licitatiei. Concedentul va publica in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, Anuntul de atribuire, continand rezultatele procedurii, in cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10 CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE



- 10.1. Ofertele se redacteaza in limba romana.Fiecare participant poate depune o singura oferta.
- 10.2. Ofertantii transmit ofertele lor pana la data de,ora.....in 2plicuri (unul exterior si unul interior) conform documentatiei de atribuire,care se inregistreaza de concedent,in ordinea primirii lor,in **Registrul Oferte**,precizandu-se data si ora.
- 10.3. Oferta are caracter obligatoriu ,din punct de vedere al continutului,pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent,respectiv 90 zile calendaristice de la data depunerii.
- 10.4. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere,stabilite in anuntul procedurii.
- 10.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei,inclusiv forta majora,cad in sarcina persoanei interesate.
- 10.6. Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

CAPITOLUL 11 CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

11. Contractul de concesiune poate inceta in urmatoarele conditii:

- (1) Prin simplu acord de vointa al partilor de la data restituirii de catre concesionar a bunului concesionat;
- (2) La expirarea duratei initiale stabilite in contract,daca partile nu convin,in scris,prelungirea acestuia,in conditiile legii;
- (3) La disparitia,dintr-o cauza de forta majora,a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata,prin returnare,fara plata unei despagubiri,caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia , declarand renuntarea la concesiune.In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentu prejudiciile suferite de concesionar;
- (4) In cazul in care interesul national sau local o impune,prin denuntarea unilaterala de catre concedent.Concedentul va notifica de indata intentia de a renunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiunea cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;
- (5) In cazul in care concesionarul nu isi respecta obligatia de a depune garantia prevazuta la art.7,alin. (18) in termen de 90 de zile de la incheierea contractului,contractul inceteaza de drept,fara punerea in intarziere si fara nicio alta formalitate;
- (6) In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decazut din drepturi;



- (7) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent , cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia de catre concedent. Cuantumul lipsei de folosinta teren , pe luna , reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redeventei licitate. Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.
- (8) **Pact comisoriu:** Neexecutata obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.
- (9) La incetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat sa restituie concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.
- (10) In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea de catre concedent.

CAPITOLUL 12 INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

12.1. Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

12.2. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta si acesta va contine:

In cazul persoanelor juridice:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- copie certificat de inmatriculare la ORC;
- copie certificat constatator emis de ORC;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;



- declaratie de propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare,lichidare judicara sau faliment;
- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa,abuz de incredere,fals,inselaciune si delapidare,pentru reprezentantul legal al societatii;
Nota:certIFICATELE FISCALE , certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este in valoare de 50 lei,care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei,care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contu RO15TREZ1662118022250XXXX ,deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- imputernicire pentru reprezentantul societatii,daca nu este reprezentantul legal al acestia;
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare;*

Pentru ofertanti persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este de 50 lei,care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei,care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contul RO15TREZ1662118022250XXXX ,deschis la Trezoreria Buzau, sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI,*



conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare.

12.3. **Pe plicul interior** care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si bunurile pentru care se liciteaza; acesta va cuprinde redeventa in lei/euro oferita.

12.4. Ofertele primite si inregistrate in termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate fara a fi deschise.

12.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

CAPITOLUL 13 INFORMATII DETALIATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

13.1. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

13.2. Ofertantul castigator va incheia contractul de concesiune in termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea sa va face de catre concedent la adresa declarata de ofertant ca fiind adresa de corespondenta.

13.3. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna cu titlu de garantie o suma reprezentand 30% din redeventa totala datorata pentru primul an de exploatare. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

13.4. Nesemnarea de catre adjudecatarul licitatiei a contractului de concesiune in termenul stabilit atrage dupa sine nulitatea adjudecarii, cu urmatoarele consecinte: *suma achitata cu titlu de garantie de participare de catre acesta se pierde (nu se va restitui intrand in bugetul concedentului), iar acesta este obligat sa achite catre bugetul local un sfert din suma adjudecata reprezentand redeventa anuala, cu titlu de daune. Ofertantul in cauza nu mai are dreptul de a participa la o noua licitatie pentru terenul in cauza.*

13.5. In cazul in care concedentul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, depunand documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

13.6. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului sau nu il semneaza in termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se



anuleaza, iar concedentul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

CAPITOLUL 14 ANULAREA LICITATIEI

14.1. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, daca ia aceasta decizie inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si anterior incheierii contractului, in situatia in care se constata incalcare ale prevederilor legale care afecteaza procedura de atribuire sau fac imposibila incheierea contractului.

Procedura de atribuire se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditi :

- a) in cadrul documentatie de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de atribuire a contractelor de concesiune prevazute de legislatie, respectiv art.311 al OUG nr.57/2019;
- b) concedentul se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune, prevazute de legislatie. respectiv art.311 al OUG nr.57/2019.

Anularea licitatiei are loc si atunci cand:

- a) nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile in cadrul primei proceduri de licitatie sau o oferta valabila in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie;
- b) ofertantul declarant castigator refuza incheierea contractului sau nu se prezinta in termenul stabilit pentru semnarea contractului;
- c) in cazul unor contestatii intemeiate, admise conform Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrative.

14.2. Anularea se face prin hotararea comisiei de licitatie. Concedentul are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de atribuire, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

14.3. Poate fi exclus din procedura de licitatie, atat in timpul licitatiei cat si ulterior, pana la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedeste ca a furnizat informatii false in documentele de calificare.

14.4. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor legale.



14.5. In masura in care nu ajunge la o solutie amiabila, solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor legale in vigoare de catre instantele competente.

Intocmit,

Consilier juridic

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



PREZENTATE DE SEFI
CONSILIER
JURIDIC IOM



SECRETAR GENERAL,
GUTERMIUC LIANA



ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

FISA DE DATE PROCEDURA

privind concesiunea prin licitatie publica a doua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, tarla 27, parcela 356, in vederea construirii construirii de locuinte proprietate personala

a) Informatii generale privind concedentul:

Comuna Galbinasi, cu sediul in sat Galbinasi, str. Prof. Tudor

Gheorghe, nr. 5, jud. Buzau, telefon: 0371/425064, fax: 0238/780022, email: primariagalbinasi@yahoo.com, Cod Fiscal 3724440

b) Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune:

Concesiunea se face prin licitatie publica, organizata la sediul Comunei Galbinasi.

c) Caietul de sarcini: (anexat)

d) Modul de elaborare si prezentare a ofertelor:

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la registratura unitatii, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta: **Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 700 mp situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 27, Parcela 356, nr. 78, numar cadastral 26431.**

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 381 mp situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 27, Parcela 356, nr. 55a, Lot 1, numar cadastral 26753.



Plicul exterior va trebui sa contina:

1. Cerere de inscriere la licitatie, fisa ofertantului si declaratie privind eligibilitatea ofertantului, datate, semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

In cazul persoanelor juridice:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
 - copie certificat de inmatriculare la ORC;
 - copie certificat constatator emis de ORC;
 - certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
 - certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
 - cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;
 - declaratie de propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judicara sau faliment;
 - certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune si delapidare, pentru reprezentantul legal al societatii;
- Nota: certificatele fiscale , certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.*
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este in valoare de 50 lei, care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului. Garantia de participare este de 200 lei, care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contu RO15TREZ1662118022250XXXX , deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii , iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
 - imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acestia;
 - declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);



- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare;*

Pentru ofertanti persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este de 50 lei,care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei,care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contul RO15TREZ1662118022250XXXX ,deschis la Trezoreria Buzau, sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare.*

3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie(in suma de 50 lei);
- Achitarea garantiei de participare la licitatie(in suma de 200 lei):
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa –se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/an.



Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile prevazute in caietul de sarcini.

Solicitarile de clarificare privind licitatia vor fi depuse/transmise de catre ofertanti in termenul prevazut de lege.

Documentatia de atribuire este insotita de caietul de sarcini si poate fi eliberata in baza unei solicitari in acest sens. Se va achita contravaloarea acesteia in suma de 100 lei.

e) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata sunt urmatoarele:

- 1) Cel mai mare nivel al redeventei
- 2) Capacitatea economico-financiara a ofertantilor (cash-flow);
- 3) Protectia mediului inconjurator;
- 4) Conditii specific impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecarui criteriu este stabilita in prezenta documentatie de atribuire si trebuie sa fie proportional cu importanta acesteia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizarii/exploatare rationale si eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute mai sus de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%, astfel:

- cel mai mare nivel al redeventei-40%;
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor (cash-flow)-20%;
- protectia mediului inconjurator-20%;
- conditii specific impuse de natura bunului concesionat-20%.

Punctarea se va face de la 1 la 10;

Calculul se va face astfel:



40% punctaj pentru redeventa propusa(maxim pentru cel mai ridicat nivel al redeventei)+20% punctaj privind cifra de afaceri(maxim pentru cifra de afaceri cea mai mare)+20% punctaj privind masurile vizand protectia mediului(maxim pentru masurile cele mai inalte si cu impact pozitiv asupra protectiei mediului)+20% punctaj privind respectarea in totalitate a masurilor stabilite de catre concedent pentru bunul concesionat=PUNCTAJ FINAL

f) Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea,incheierea,executarea,modificarea si incetarea contractului de concesiune,precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004,cu modificarile ulterioare.Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul concedentului.Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.In contractul de concesiune de bunuri proprietate privata trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

- a) Bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impus prin caietul de sarcini;
- b) Bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata raman in proprietatea concesionarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

g) Informatii privind contractul si clauzele contractual obligatorii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar,contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se va putea incheia in patru exemplare,doua in limba romana si doua intr-o limba aleasa de acestea.In situatia prevazuta mai sus fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.In caz de litigiu,exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Clauzele contractuale obligatorii:

-concesionarul va executa lucrarile de amenajare conform proiectului;



- concesionarul se va incadra in termenele stabilite in caietul de sarcini;
- concesionarul trebuie sa respecte scopul pentru care a fost concesionat terenul;
- sa nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii;
- este interzisa schimbarea destinatiei terenului dupa concesiune sub sanctiunea rezilierii contractului;
- pe toata durata concesiunii,concesionarul este obligat sa plateasca redeventa in conditiile si la termenele stabilite prin contract.

Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de concesiune va cuprinde si clauze referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar si trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

- bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini;
- bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata raman in proprietatea concesionarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.

Inspector,

Silivestru Alina-Magdalena



Intocmit,

Consilier juridic

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

Telefon 0371/425064,Fax 0238/780022

Adresa:str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5,Loc.Galbinasi,Judetul Buzau

E-mail: primariagalbinasi@yahoo.com

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

CAPITOLUL I-INFORMATII GENERALE

- 1.1 La licitatie se poate inscrie orice persoana fizica sau juridica,romana sau straina.
- 1.2. Ofertantii vor trimite ofertele intru-un singur exemplar,un plic inchis si sigilat care va fi inregistrat in ordinea primirii la sediul Primariei Galbinasi,str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5 in registrul "Oferte" precizandu-se ora si data.Numarul de intregistrare va fi consemnat in formularul de inscriere la licitatie pe plicul exterior.Ofertantii vor solicita numarul de inregistrare al depunerii.
- 1.3.Plicul va fi depus la sediul primariei comunei Galbinasi de catre ofertant sau reprezentantul acestuia.
- 1.4.Primirea plicului se va face cel tarziu la data mentionata in anuntul de licitatie/negociere directa.
- 1.5.Plicurile primite dupa termenul limita specificat in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inaintate ofertantilor fara a fi deschise
- 1.6. Cheltuiile ocazionate de inscrierea la licitatie vor fi suportate de solicitanti.
- 1.7. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi,in doua plicuri sigilate,unul exterior si unul interior,care se inregistreaza la registratura unitatii,in ordinea primirii lor,in registrul Oferte,precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta:



Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 700 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Galbinasi,Tarla 27,Parcela 356,nr.78,numar cadastral 26431;

Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 381 mp situata in intravilanul com.Galbinasi,sat Galbinasi,Tarla 27,Parcela 356,nr.55a,Lot 1,numar cadastral 26753.

Plicul exterior va trebui sa contina:

1.Cerere de inscriere la licitatie,fisa ofertantului si declaratie privind eligibilitatea ofertantului,datate,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;

2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

In cazul persoanelor juridice:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;
- copie certificat de inmatriculare la ORC;
- copie certificat constatator emis de ORC;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care sa certifice faptul ca societatea nu figureaza cu sume restante;
- cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;
- declaratie de propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare,lichidare judicara sau faliment;
- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa,abuz de incredere,fals,inselaciune si delapidare, pentru reprezentantul legal al societatii;

Nota:certIFICATELE FISCALE , certificatele ORC si cazierul trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.

- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este in valoare de 50 lei, care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei, care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contu RO15TREZ1662118022250XXXX , deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria



concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.

- imputernicire pentru reprezentantul societatii,daca nu este reprezentantul legal al acestia;
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare;*

Pentru ofertanti persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie: taxa de participare este de 50 lei,care se va achita prin ordin de plata sau la casieria concedentului.Garantia de participare este de 200 lei,care se va depune prin ordin de plata bancar depus in contul RO15TREZ1662118022250XXXX ,deschis la Trezoreria Buzau, sau la casieria concedentului cu specificatia la obiectul platii ,iar valoarea documentatiei de atribuire este 100 lei.
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa,fax-ul si e-mail-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari);
- *declaratie de propria raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de sarcini,ca este de acord cu toate prevederile caietul de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile la protejarea mediului inconjurator, PSI, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului,respectarea normelor igienico-sanitare.*

3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie(in suma de 50 lei);
- Achitarea garantiei de participare la licitatie(in suma de 200 lei):
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.



Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa –se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/an.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

1.8. Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare a ofertelor in ziua fixata pentru deschiderea lor.

1.9. Ofertele vor fi redactate obligatoriu in limba romana.

1.10. Fiecare participant poate depune o singura oferta semnata si parafata de catre acesta.

1.11. Ofertele trebuie sa cuprinda in mod expres declaratia de acceptare a conditiilor prevazute in caietul de sarcini si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma in cazul in care va castiga licitatia, precum si datele tehnice si financiare solicitate.

CAPITOLUL II-PROCEDURA DE DESFASURARE A LICITATIEI

2.1. Licitatia se initiaza de autoritatea contractanta prin publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet a unitatii administrativ teritoriale www.comunagalbinasi.ro.

2.2. Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre aparatul de specialitate al primarului comunei Galbinasi si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special in descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;



- c) informatii privind documentatia de atribuire:modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire;denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritatii contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire;costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei;daca este cazul;data limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele:data-limita de depunere a ofertelor,adresa la care trebuie depuse ofertele,numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre autoritatile abilitate,in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

2.3. Licitatia publica va fi impartita in doua etape,respectiv:

- a) **Etapa de depunere a ofertelor si a garantiilor de participare**(documentelor de eligibilitate);
- b) **Etapa de evaluare a ofertelor** in vederea desemnarii ofertantului castigator.

2.4. Sedintele de licitatie sunt organizate de concedent la sediul sau , sau in alta locatie,care va fi specificata in cuprinsul anuntului privind organizarea licitatiei.

2.5. La licitatie pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care indeplinesc conditiile impuse de caietul de sarcini si au depus oferte in conformitate cu documentatia de atribuire.

2.6. In vederea participarii la licitatie,ofertantul trebuie sa constituie o garantie de participare. Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul doveditor al platii garantiei de participare pentru ce imobil a fost depusa garantia.

2.7. Garantia de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul organizatorului indicat in caietul de sarcini al licitatiei sau casieria acestuia.

2.8. Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei pentru participare vor fi respinse si returnate la deschidere.

2.9. Garantia de participare constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare se constituie in plata redeventei.

2.10 Garantia pentru participare,constituita de ofertantii ale caror oferte nu au fost stabilite ca fiind castigatoare,se returneaza la cerere,de catre organizatorul procedurii in termen de 5 zile lucratoare de la data expirarii termenului pentru depunerea eventualelor contestatii(7 zile de la



data transmiterii adreselor de instiintare asupra rezultatului licitatiei),dar nu mai tarziu de 5 zile lucratoare de la data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei.

2.11. Pe langa garantia de participare,organizatorul licitatiei constituie si o taxa de participare, care nu se restituie ofertantilor.

2.12. Taxa de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul concedentului,indicat in caietul de sarcini sau prin depunere numerar la casieria concedentului.

2.12. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica,romana sau straina,care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

a)a platit toate taxele privind participarea la licitatie,inculsiv garantia de participare;

b)a depus oferta sau cererea de participare la licitatie,impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire,in termenele prevazute in documentatia de atribuire;

c)are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor,a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidate al statului si al bugetului local;

d)nu este in stare de insolventa,faliment sau lichidare,activitatea comerciala acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa si nici nu a fost inceputa procedura insolventei,falimentului sau lichidarii impotriva acestuia;

e)nu a fost condamnata prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti,pentru comiterea uneia dintre urmatoarele infractiuni:economice,spalarea banilor,coruptie(declarative pe propria raspundere sau cazier).

2.13. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara cu privirea la concesionarea bunurilor aflate in proprietatea comunei Galbinasi in ultimii 3 ani,dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul,din culpa proprie.Restrictia opereaza pentru o durata de 3ani,calculate de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.14. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor,prevazuta in anuntul de licitatie.

2.15. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

2.16. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile,procedura de licitatie va fi anulata si se va organiza o noua procedura.

2.17. In cazul organizarii unei noi licitatii,procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

2.16. .In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare,pe baza criteriilor de valabilitate,secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele



valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie .Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

2.20. In baza procesului verbal intocmit de secretar, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

2.21. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

2.22. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa fie considerate valabile. In caz contrar, concedentul va anula procedura si va organiza o noua licitatie.

2.23. Deschiderea plicurilor interioare se face in sedinta de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare si reprezentantii ofertantilor calificati. Ofertele depuse in plicul interior de catre ofertantii respinsi nu se deschid.

2.24. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal intocmit de secretar de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

2.25. In urma deschiderii plicurilor interioare si analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza preturile, documentele doveditoare pentru cash-flow (daca este cazul), documentul doveditor pentru implementarea standardului de protectie a mediului (daca este cazul), nivelul punctajelor obtinute pentru criteriile de evaluare. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

CAPITOLUL III-UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

3.1. In termen de 3 zile lucratoare de la intocmirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

3.2. Raportul prevazut la alin (3.1.) se depune la dosarul licitatiei.

3.3. La solicitarea ofertantilor respinsi (facuta in 2 zile calendaristice de la primirea comunicarii de respingere a ofertei lor) concedentul va transmite o copie dupa procesul-verbal de evaluare a ofertelor. In termen de 2 zile de la primirea acestor copii, ofertantii respinsi pot face contestatie cu privire la modul in care au fost respectate dispozitiile legale care reglementeaza procedura concesiunii.

3.4. Comisia de solutionare a contestatiilor este obligata sa solutioneze aceste contestatii in termen de 48 de ore de la primirea lor, urmand ca nota de constatare a acesteia sa fie inaintata



3.5. Contesatiile vor fi solutionate de comisia aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Galbinasi. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.

3.6. In situatia in care contestatia este fondata concedentul va anula licitatia prin dispozitie motivate si va organiza o noua licitatie.

3.7. In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins, aceasta va putea introduce in conditiile prevazute de lege, actiune la instant judecatoreasca competenta.

CAPITOLUL IV-GARANTII SI PRECIZARI

4.1. Pentru a participa la licitatia privind concesionarea a doua loturi apartinand domeniului privat la Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Galbinasi, strada Rasaritului, tarla 27, parcela 356, persoanele interesate, vor depune in contul concedentului **RO15TREZ1662118022250XXXX**, deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria institutiei o taxa de participare de 50 lei (se achita de fiecare ofertant in parte si nu se va restitui niciunui dintre ofertanti) si o garantie de participare de 200 lei.

4.2. Fiecare ofertant este obligat sa depuna garantia de participare pentru imobilul pentru care oferteaza.

4.3. Garantia de participare se va prezenta in original, de catre toti ofertantii, la Primaria Comunei Galbinasi.

4.4. Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantum si forma solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

4.5. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere.

4.6. In cazul unei contestatii depuse si respinse de catre organele abilitate sa solutioneze contestatia, autoritatea contractanta va retine contestatorului garantia de participare.

4.7. Garantiile ce trebuiesc depuse sunt valabile doar pentru o singura procedura.

Intocmit,

Consilier juridic

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



Catre,

COMUNA GALBINASI

CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE

Subsemnatul/Reprezentant al _____ cu domiciliul/sediul social in
localitatea _____, st _____, nr _____ bl _____ sc _____ ap _____
_____ judetul _____, tel _____ fax _____ email _____
_____ identificat cu Cod Unic de Identificare _____/
BI(CI), seria _____ nr _____ CNP _____ va rog
sa-mi aprobati concesionarea terenului in suprafata de _____ mp situat in
intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, str. Rasaritului, nr. _____, proprietate
privata a comunei Galbinasi.

Data

Semnatura,

Domnului Primar al Comunei Galbinasi.



DECLARATIE

Ofertantul _____, se angajeaza in situatia in care oferta sa va fi declarata castigatoare sa respecte intocmai cerintele prevazute in Documentatia de atribuire si in Caietul de sarcini a contractului de concesiune pentru terenul in suprafata de _____mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, str. Rasaritului, nr. _____, proprietate privata a comunei Galbinasi, numar cadastral _____, pe toata perioada de derulare a acestuia.

Data

Semnatura



Catre,

COMUNA GALBINASI

FORMULAR DE OFERTA

pentru concesiunea a doua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Galbinasi, strada Rasaritului, tarla 27, parcela 356, in vederea construirii unei locuinte proprietate personala

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul/reprezentant al _____, ma ofer , in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire ,sa concesionez terenul de _____ mp, situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 27, Parcela 356, str. Rasaritului, nr. _____, numar cadastral _____ pentru o redeventa de ____ lei/an in vederea construirii unei locuinte-proprietate personala.
2. Ma angajez ca, in cazul in care oferta mea este stabilita câstigatoare, sa concesionez terenul pe durata de 25 ani cu posibilitatea prelungirii acesteia.
3. Ma angajez sa mențin aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii si ea va ramane obligatorie pentru mine si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta mea este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.
5. Nu depun oferta alternativa si nu sunt inteles cu alti ofertanti cu privire la cuantumul redeventei sau alte prevederi ale ofertei.

Data

Semnatura



Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului

Subsemnatul/reprezentant al _____, cu domiciliulul/sediul social in _____, declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicata faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa prestez activitati in cadrul bunului concesionat, pe toata durata contractului de concesiune, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

De asemenea, declar pe propria raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile ce imi revin cu privire la protectia mediului.

Data completarii.....

Persoana fizica/Operator economic



FISA OFERTANTULUI

pentru concesiunea a doua loturi de teren apartinand domeniului privat al
Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Galbinasi, strada
Rasaritului, tarla 27, parcela 356, in vederea construirii unei locuinte proprietate
personala

- 1) Ofertant.....
- 2) Sediul societatii sau adresa.....
- 3) Telefon/fax.....
- 4) Reprezentant legal.....
- 5) Functia
- 6) Cod fiscal.....
- 7) Nr. Inregistrare la Registrul Comertului.....
- 8) Obiect de activitate.....
- 9) Nr. cont.....
- 10) Banca.....
- 11) Capitalul social(lei).....
- 12) Cifra de afaceri(lei).....

Numele, functia, stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
--	-----------------



DECLARATIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea a doua loturi de teren apartinand domeniului privat al Comunei Galbinasi, judetul Buzau, situate in intravilanul satului Galbinasi, strada Rasaritului, tarla 27, parcela 356, in vederea construirii unei locuinte proprietate personala

Subsemantul(a)....., reprezentant al....., in calitate de ofertant la licitatie publica cu plic inchis, a suprafetei de _____ mp apartinand domeniului privat al com. Galbinasi situata in intravilanul com. Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 27, Parcela 356, str. Rasaritului, nr. ___ organizata de comuna Galbinasi, sub sanctiunea excluderii din procedura si a sanctiunilor aplicate faptei de fals in acte publice, declar pe propria raspundere ca:

- nu sunt in stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatorul sindic;
- mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele component ale bugetului general consolidate, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania (sau in tara in care este stabilit);
- in ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractual, din motive imputabile mie, nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti pentru participarea la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, frauda si/sau spalare de bani.
- la prezenta procedura nu particip in doua sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatura/oferta individuala si o alta candidatura/oferta comuna, nu depun oferta individuala, fiind nominalizat ca subcontractant in cadrul unei alte oferte.



- informatiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Numele, functia, stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------



**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr _____ din data de _____

I. Părțile contractante

1.1 UAT Comuna Galbinasi cu sediul în comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Prof.Tudor Gheorghe nr.5 C.U.I. 3724440, cont RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzau, reprezentat prin Primar Dragomir Dumitru în calitate de Concedent, pe de o parte,

și

1.2 Persoana fizica _____ cu domiciliul în _____, identificat cu CI(BI) serie _____, nr _____, CNP _____ /Persoana juridica _____ C.U.I. _____, cu sediul în _____ cont _____, deschis la _____ reprezentat prin _____, având funcția de _____, în calitate de Concesionar, pe de altă parte,

(Concedentul și Concesionarul sunt denumiți în cele ce urmează, în mod separat Parte sau în mod colectiv Părți)

Urmare a licitației organizate de Concedent la data de, în temeiul prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și a Hotărârii Consiliului Local Galbinasi nrprivind aprobarea concesiunii, prin licitație publică a două loturi de teren aparținând domeniului privat al Comunei Galbinasi, județul Buzău, situate în intravilanul satului Galbinasi, strada Rasaritului, tarla 27, parcela 356, în vederea construirii de locuințe proprietate personală.

Părțile au convenit cu privire la încheierea prezentului Contract de concesiune a bunului descris în continuare,

II. Obiectul Contractului de concesiune

Art. 2. - (1) Obiectul prezentului Contract îl reprezintă concesiunea unui teren intravilan, în suprafața de _____ mp situat comuna Galbinasi, sat Galbinasi, Tarla 27, Parcela 356, str. Rasaritului, nr. _____, aflat în domeniul privat al Comunei Galbinasi, înscris în C.F. nr. _____ – Galbinasi, nr. cad. _____ (denumit în continuare Bunul).

(2) În derularea Contractului, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a. Bunuri de retur - bunurile care au făcut obiectul concesiunii și care la încetarea Contractului revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului.

b. Bunuri proprii - bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii și care la finalizarea Contractului rămân în proprietatea Concesionarului. La finalizarea Contractului, bunurile proprii pot fi transferate către Concedent, la solicitarea acestuia, în baza unui contract de vânzare cumpărare.



c. Bunuri de preluare -bunurile rezultate în urma investițiilor din fonduri proprii ale Concesionarului asupra Bunurilor care fac obiectul concesiunii și care la data finalizării Contractului devin bunuri de retur.

(4) Predarea – primirea Bunului se face pe baza procesului verbal de predare – primire (denumit în continuare Proces Verbal) încheiat în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului Contract.

(5) Cu începere de la data Procesului Verbal, Concesionarul va intra în posesia Bunului și va avea drept de folosință exclusivă asupra acestuia pe toată durata prezentului Contract.

(6) La intrarea în vigoare a prezentului Contract, Concedentul este de acord ca reprezentantul legal al Concesionarului/Concesionarul însuși, să efectueze la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău intabularea dreptului de concesiune dobândit de Concesionar prin prezentul Contract, înțelegându-se și convenindu-se ca, Concesionarul să suporte toate costurile legate de aceasta. Pentru orice formalități care sunt necesare la Cartea Funciară ca și la alte instituții sau autorități publice pentru obținerea de autorizații, avize, acorduri, etc. se convine ca Concesionarul să suporte toate costurile legate de acestea.

III. Termenul

Art. 3. - (1) Concedentul cedează și Concesionarul preia în concesiune Bunul, prevăzut la art. 2.(1) pe o perioadă de 25 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani (denumită în continuare Durata Contractului).

(2) Terenul va fi concesionat în vederea construirii unei locuințe-proprietate personală.

(3) Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării acestuia de ambele părți respectiv la data de



IV. Redevența

Art. 4. –(1) Redevența este de euro/an,fara TVA .Valoarea redeventei se indexeaza anual cu coeficientul de inflatie.

(2) Redevența se datorează începând cu data intrării în vigoare a Contractului, dată de la care începe Durata concesiunii.

(3) Redeventa se va plati anual in lei la cursul BNR din ziua achitarii si se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau a legislatiei in domeniu(prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala).

(4) Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la penalitati de intarziere in quantum 5%/zi de intarziere din valoarea acesteia,calculata pe fiecare luna incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la stingerea sumei datorate.

V. Plata redevenței

Art. 5. –(1) In termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune,concesionarul este obligat sa depuna,cu titlu de garantie,o suma reprezentand 30% din redeventa datorata concedentului,pentru primul an de concesiune in contul RO86TREZ16621A300530XXXX

In cazul in care concesionarul nu respecta aceasta obligatie,contractul inceteaza de drept fara nicio notificare privind punerea in intarziere,fara acordarea de despagubiri concesionarului si fara interventia instantei.Din aceasta suma sunt retinute,daca este cazul,penalitatile si alte sume datorate concedentului,din personalul de specialitate (tehnic,urbanism etc).



(2) Incepand cu a doua plată, redevența se va plăti anual, până la data de 31 martie a anului in curs,la initiativa concesionarului.

(3) Concesionarul are obligatia sa achite impozitele si alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislatia in vigoare.

(4) Redevența se achită în lei la cursul B.N.R. de la data efectuării plății.

(4) Plățile efectuate de concesionar în condițiile prezentului Contract se vor face în contul indicat de concedent, după cum urmează:

Contul Concedentului: RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzau.

(5) Neplata redeventei conduce la penalitati.

(6) Neplata redeventei timp de 6 (sase) luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

(7) Părțile își comunică reciproc orice modificare a numărului de cont sau a celorlalte elemente menționate în documentele bancare pentru efectuarea plăților, în termen de 3 (trei) zile de la data producerii acestora.

(8) Comisioanele bancare sunt suportate de Concesionar.

VI. Drepturile părților

Art. 6.1 Drepturile Concesionarului:

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, Bunul care face obiectul Contractului, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și ale prezentului Contract.



Art. 6.2 Drepturile Concedentului:

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze Bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului.
- (3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților

Art. 7.1 Obligațiile Concesionarului:

- (1) Sa obtina toate documentatiile tehnice:proiect,documentatii urbanistice,proiect tehnic,detalii de executie etc. pe cheltuiala sa.Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei,in conformitate cu prevederile legale.
- (2) Sa suporte cheltuielile necesare proiectarii,construirii,exploatarei si intretinerii investitiei/constructiei pe terenul de face obiectul contractului de concesiune.
- (3) Sa asigure exploatarea in regim de continuitate,eficacitate si permanent a bunului concesionat,pe toata durata contractului,potrivit obiectivelor stabilite de concedent.
- (4) Sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestora pe toata durata contractului.
- (5) Sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.Pe toata durata contractului,concesionarul nu va schimba obiectul si destinatia concesiunii,asa cum a fost stabilit la art.1.
- (6) Sa nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii.



(7) Sa respecte legile romane pe toata durata concesiunii in toate actiunile pe care le intreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Sa plateasca redeventa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a clauzelor contractuale.

(9) Sa plateasca taxele si impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.

(10) Sa se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.

(11) Sa intretina bunul concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere, curatenie, deszapezire etc).

(12) Sa permita accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera necesare.

(13) Sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc).

(14) Sa respecte prevederile O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale in vigoare.

(15) Sa respecte conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic si financiar, social si de mediu, incepand de la preluarea bunului pana la incetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural dupa realizarea lucrarilor de orice fel (investitie, organizare de santier, interventie, exploatare, demolare etc.) si mentinerea acestuia in conditii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambient si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru asezarile umane.



(16) Sa ia masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine.

(17) Sa inregistreze contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara si sa il declare la organul fiscal.

(18) La finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate;la receptia lucrarilor vor fi invitati si reprezentanti ai concedentului,din personalul de specialitate (tehnic,urbanism).

(19) Sa puna la dispozitia organelor de control ale concedentului toate evidentele si informatiile solicitate,legate de obiectul concesiunii.

(20) Sa continue exploatarea bunurilor in noile conditii stabilite de concedent,in mod unilateral,potrivit art.6,alin.(2) din prezentul contract de concesiune, fara sa se putea solicita incetarea acestuia,daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate.

(21) Sa asigure evacuarea apelor meteorice la reseaua de canalizare a comunei si va avea grija ca prin lucrarile excutate sa nu afecteze imobilele vecine.

(22) Sa obtina autorizatia de construire in termen de maxim 12 luni de la data incheierii contractului si sa execute lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire.Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.Acest termen poate fi prelungit o singura data la cererea concesionarului si cu acordul expres al concedentului,cu o perioada ce nu poate depasi 12 luni,in situatia in care concesionarul dovedeste ca a fost impiedicat din motive temeinice sa inceapa investitia in termenul stabilit de prezentul contract.

Art. 7.2 Obligatiile Concedentului:

(1) Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Sa nu modifice unilateral contractul de concesiune,exceptand situatiile prevazute expres de lege.



(3) Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului cu renegocierea redeventei.

VIII. Răspunderea contractuală

8.1. La incetarea/rezilierea contractului,din culpa concesionarului,acesta este obligat sa restituie concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesionare,cu plata unei despagubiri,constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

8.2. In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen,forta majora sau cazul fortuit,concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica,in conditiile stipulate in contract,pana la preluarea de catre concedent.

IX. Încetarea Contractului de concesiune

9.1. Prezentul Contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata,in masura in care Partile nu convin,in scris,prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;
- in cazul in care interesul national sau local o impune,prin denuntarea unilaterala de catre concedent;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar,prin reziliere de catre concedent,cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent,prin reziliere de catre concesionar;



- la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

X. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între Concedent și Concesionar

10.1. Pe toată durata Contractului, Concesionarul va implementa condiționările care se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile competente, condiționări care fac referire și/sau prin care se stabilește protecția calității factorilor de mediu.

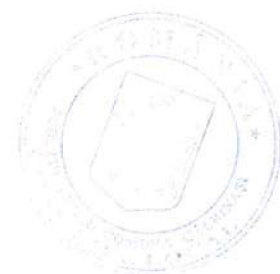
10.2. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Concesionarului, începând de la preluarea Bunului, până la încetarea Contractului, incluzând refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere.

10.3. În cursul lucrărilor și după terminarea acestora, Concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor atribuite în concesiune.

10.4. Concesionarul va respecta condițiile impuse de avizele de mediu și toate condițiile de mediu impuse de legislația internă și comunitară în domeniu.

XI. Forța Majoră și Cazul Fortuit

11.1. Orice eveniment inevitabil, independent de voința Părților, care determină întârzierea sau împiedică, total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale după intrarea în vigoare a Contractului, poate fi considerat caz de Forță Majoră sau Caz Fortuit și exonerează de răspundere partea care îl invocă.



11.2. Prin Forță Majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

11.3..Prin Caz Fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile Forței Majore.

11.4 Cazul de Forță Majoră și Cazul Fortuit includ dar nu se limitează la războaie, cutremure, incendii, furtuni, inundații sau alte asemenea calamități naturale, rebeliuni, tulburări civile, sancțiuni economice impuse de Guvernul României, de un guvern străin sau de instituții internaționale, care direct sau indirect vor pune Părțile în situația de a nu mai putea opera sau beneficia de acest Contract.

11.5. Partea care invocă Forța Majoră sau Cazul Fortuit trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției cazului de Forță Majoră sau Cazului Fortuit și să transmită în scris dovezile aferente, certificate de autoritățile competente. De asemenea, Partea care invocă, cazul de Forța Majoră sau Cazul Fortuit este obligată să comunice imediat celeilalte Părți, în scris, încetarea acestuia.

11.6. În cazul în care notificarea nu este asigurată în mod corespunzător și la timp de către Partea care invocă Forța Majoră sau Cazul Fortuit, în conformitate cu condițiile și termenul menționat în Contract, Partea respectivă va suporta toate daunele cauzate celeilalte Părți datorate omisiunii de a notifica.

11.7. În situația în care cazul de Forță Majoră sau Cazul Fortuit și/sau efectele sale necesită suspendarea executării prezentului Contract pentru o perioadă ce depășește 6 (șase) luni, Părțile se vor întâlni în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni, fie asupra modului în care urmează să fie executat acest Contract, fie asupra rezilierii sale.

XII Litigii



12.1. Orice neînțelegere, pretenție sau litigiu dintre Părți ce decurge din sau în legătură cu executarea și interpretarea prezentului Contract și care nu poate fi soluționată în mod amiabil în maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției va fi soluționată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

12.2. Legea aplicabilă Contractului este legea română.

XIII Dispoziții finale

13.1. Părțile convin ca orice reglementări legale ulterioare semnării Contractului, care implică modificarea condițiilor și termenelor contractuale să se aplice prezentului Contract de la data intrării în vigoare a acestora.

14.1. Toate notificările și alte comunicări prevăzute în prezentul Contract trimise unei Părți vor fi efectuate în scris, în limba română, și se consideră transmise în mod corespunzător dacă sunt predate:

(a) personal sau prin curier (la data predării pe baza unei confirmări scrise de primire);

(b) prin fax (la data confirmării de primire);

(c) prin scrisoare recomandată (la data primei avizări a destinatarului de către serviciul poștal).

14.2. **Concedent:** Notificările și celelalte comunicări trimise Concedentului vor fi adresate la următoarea adresă: Primaria Comunei Galbinasi, comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr. 5, judetul Buzau.

14.3. **Concesionar:** Notificările și celelalte comunicări trimise Concesionarului vor fi adresate la următoarea adresă:.....

14.4. Părțile își vor comunica reciproc orice modificare intervenită cu privire la adresele menționate mai sus în termen de 3 (trei) zile calendaristice de la data producerii acestora.



Prezentul Contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare originale câte 1 (unu) exemplar pentru fiecare Parte.

Concedent,

Comuna Galbinasi

Primar,

Dragomir Dumitru

Concesionar,

Consilier superior,

Andrei Elena-Nicoleta

Consilier juridic,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

Prevederile prezentului contract constituie **conditii minime** obligatorii care trebuie respectate la incheierea contractelor, acestea urmand a fi completate cu celelalte clauze cuprinse in Caietul de sarcini

